

**UiO • Det juridiske fakultet**

# Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag

En risikofull ordning som bør lovreguleres?

Kandidatnummer: 644

Leveringsfrist: 25. april 2014

Antall ord: 16585



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Oppgavens tema.....	1
1.2	Avgrensning.....	2
1.3	Rettskildebildet .....	2
1.4	Den videre fremstilling .....	4
<b>2</b>	<b>RETTSLIG TILKNYTNING TIL BOLIG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Selveierbolig .....	5
2.1.1	Eierseksjonssameie .....	5
2.2	Borettslag .....	7
2.2.1	Boretten.....	7
2.2.2	Tilknyttede og frittstående borettslag .....	8
2.3	Boligaksjeselskap.....	9
2.4	Obligasjonsleilighet .....	11
<b>3</b>	<b>BORETTSLAGSMODELLENS HISTORIKK.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>FINANSIERING AV BORETTSLAG.....</b>	<b>15</b>
4.1	Andelskapital .....	15
4.2	Borettsinnskudd .....	15
4.3	Fellesgjeld .....	16
4.3.1	Departementets syn på IN-ordning ved lovrevisjonen i 2009/2010 .....	17
4.4	Bygge- og finansierungsplanen .....	18
4.4.1	Kostnadsoverslag og finansierungsplan .....	19
4.4.2	Driftsbudsjett .....	20
4.4.3	Felleskostnader .....	20
4.5	Rettsvern for borettsandel .....	20
<b>5</b>	<b>INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD .....</b>	<b>22</b>
5.1	Eablering av IN-ordning .....	23
5.2	NBBLs standardavtaler for IN-ordning .....	24

5.2.1	NBBL-dok nr. 4.50 Avtale med boligbyggelaget om tilrettelegging .....	24
5.2.2	NBBL-dok nr. 4.51 Avtale med långiver om tilrettelegging .....	25
5.2.3	NBBL-dok nr. 4.52 Avtale med andelseier om individuell nedbetaling .....	26
5.2.4	NBBL-dok nr. 4.54 Kvittering fra långiver om ekstraordinær innbetaling .....	27
5.2.5	NBBL-dok nr. 4.53 Bekreftelse på overføring av innbetalt beløp til långiver ..	27
5.2.6	Intervensjonsbetaling .....	27
5.3	Andelseiers sikkerhet for innbetaling i IN-ordning .....	29
5.3.1	Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden ved etablering .....	30
5.3.2	Inntredelsesrett i långivers pant .....	30
5.3.3	Pantsikring av innbetalingen.....	31
5.3.4	Sikring av tap av felleskostnader .....	32
5.3.5	Kan den individuelle nedbetalingen skilles fra andelen? .....	32
5.4	Flytende eller fast rente.....	34
5.4.1	Rentebytteavtaler .....	35
5.5	Konsekvenser av individuell nedbetaling av fellesgjeld.....	36
5.5.1	For andelseier som foretar individuell nedbetaling .....	36
5.5.2	For långiver til borettslaget.....	37
5.5.3	For forretningsfører til borettslaget .....	38
5.5.4	For borettslaget og de øvrige andelshaverne .....	38
5.5.5	For kjøper av andel i borettslaget .....	40
5.6	Opplysningsplikt ved salg av borettslagsandel .....	40
5.6.1	Opplysninger om fellesgjeld.....	41
5.6.2	Opplysninger om felleskostnader .....	44
5.6.3	Opplysninger om rettigheter og forpliktelser for boligselskapet.....	45
5.6.4	Opplysninger om boligselskapets økonomi .....	45
5.6.5	Opplysninger om eierformen .....	46
5.6.6	Opplysninger om sikringsordning i borettslag .....	46
5.7	Opphør av boretten .....	47
5.7.1	Ansvarsbegrensning for andelseier .....	47
5.7.2	Oppsigelse av boretten.....	48
5.7.3	Tvangssalg av borettslagsandel .....	49
5.7.4	Rettslig regulering av oppløsning og konkurs .....	49
5.7.5	Frivillig oppløsning av borettslag.....	50

5.7.6	Tvangssalg av borettslagets eiendom .....	51
5.7.7	Konkurs i borettslag.....	52
5.8	Oppsummering.....	53
<b>6</b>	<b>LITTERATURLISTE .....</b>	<b>56</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Oppgavens tema

I dag tilbyr mange borettslag individuell nedbetaling av fellesgjeld, ofte omtalt som IN-ordning eller IN-avtale. En IN-ordning innebærer at den enkelte andelshaver i borettslaget kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Individuell nedbetaling er et moderne alternativ til den tradisjonelle løsningen med kollektiv nedbetaling gjennom felleskostnader. Ved ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld reduseres andelens kostnader til renter og avdrag tilsvarende.

Problemet med IN-ordning er at den er komplisert og vanskelig å forstå for alle aktørene, herunder forbruker, eiendomsmegler og forretningsfører. Det er usikkerhet knyttet til om andelseiers innbetaling har tilstrekkelig rettsvern ved borettslagets betalingsmislighold. Følger innbetalingen med andelen ved salg? Det er også en vanlig misoppfatning at individuell nedbetaling reduserer risiko for andre andelseieres betalingsmislighold. Ved salg kan både selger og eiendomsmegler komme i ansvar dersom opplysningsplikten om fellesgjeld, IN-ordning og sikringsordning ikke overholdes.

IN-ordningen for borettslag er i dag ikke lovregulert, utover at den er tillatt. Ved revisjon av borettslagsloven i 2009 vurderte departementet å forby ordningen.<sup>1</sup> Uten særlig dyptgående vurdering ble ordningen beholdt.

Oppgavens mål er å belyse ulike sider ved å etablere IN-ordning i borettslag og foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgaven tar ikke stilling til om ordningen burde forbys, men fokuserer på dens fordeler og ulemper. I avslutningen av oppgaven er det forslag til lovendring i borettslagslova. Hensikten bak lovendringsforslaget er å sikre andelseiere lik sikkerhet for all egenkapital som tilføres andelen, uavhengig om det gjøres kollektivt eller individuelt.

---

<sup>1</sup> Prop. 115 L (2009-2010) side 38.

## 1.2 Avgrensning

Oppgaven tar for seg individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Det kan foretas individuell nedbetaling av fellesgjeld i både eierseksjoner og aksjeboliger, men dette er ikke tatt med i oppgaven da dette ikke reiser særskilte problemstillinger som det er grunn til å behandle i oppgaven. Tema for oppgaven er ikke å sammenligne de ulike eierformenes fordeler og ulemper, men å vise ulike problemstillinger og risiko som knytter seg til IN-ordninger i borettslag. Skattemessige spørsmål knyttet til fellesgjeld og individuell nedbetaling behandles ikke i oppgaven.

## 1.3 Rettskildebildet

Boligbyggelag og borettslag er regulert i henholdsvis bustadbyggjelagslova<sup>2</sup> og burettslagslova<sup>3</sup>. Lovene betegnes i felleskap som borettslovene. Både boligbyggelag og borettslag er samvirkeforetak, men er ikke omfattet av samvirkeoven<sup>4</sup>, jfr. samvirkeoven § 1 (4) nr. 4.

Forarbeidene til borettslovene er en sentral rettskildefaktor. Lovene for boligbyggelag og borettslag ble utredet i fellesskap i NOU 2000:17 og ble vedtatt i 2003. Som følge av finanskrisen i 2008 og medias fokus på borettslag med høy fellesgjeld kom NOU 2009:17 som foreslo endring av burettslagsloven. Kommunaldepartementet fremmet etter høringsrunden en proposisjon som gikk lenger enn utredningen. Lovendringene ble vedtatt høsten 2010 og trådte i kraft i 2011 og 2013. I lovrevisjonen kom burettslagslova § 2-15 inn som ny bestemmelse. Denne slår fast at det er adgang til å avtale individuell nedbetaling av fellesgjeld.. I tillegg til selve loven er det også flere forskrifter som angår borettslag med hjemmel i burettslagslova og andre lover.

Mange av lovbestemmelsen i burettslagslova er formet med aksjeloven<sup>5</sup> og eierseksjonsloven<sup>6</sup> som mønster. Forarbeider, praksis og litteratur knyttet til den tilsvarende bestemmelsen kan

---

<sup>2</sup> Lov om budstadsbyggjelag av 6. juni 2003 nr. 38.

<sup>3</sup> Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

<sup>4</sup> Samvirkeforetak uten særlov reguleres av lov om samvirkeforetak av 29. juni 2007 nr. 81.

<sup>5</sup> Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44.

<sup>6</sup> Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

benyttes ved tolkning av burettslagslova. Videre kan det også være aktuelt å finne momenter i forarbeidene til samvirkeloven og finansavtaleloven ved tolkning av enkeltbestemmelser.

På boligrettens område foreligger det en betydelig rettspraksis, både høyesteretts- og underrettspraksis. Derimot er det lite rettspraksis som gjelder forhold som berører oppgavens hovedtema. Avgjørelsene som er omtalt i oppgaven er tatt med for å belyse sider av oppgavens tema. Det er ingen høyesterettsdommer som omhandler individuell nedbetaling, men det finnes to lagmannsrettsdommer.

Finanstilsynet skal føre tilsyn med at eiendomsmeglere, forretningsførere, banker og revisorer opptrer i samsvar med gjeldende regelverk. Basert på sine erfaringer kommer tilsynet med retningslinjer i form av rundskriv. Ved vurderingen av hvilken vekt Finanstilsynets praksis har må det sees hen på om det er rundskriv, enkeltavgjørelser og hvor fast praksisen er.

I mangel av relevant rettspraksis er det naturlig å vurdere de aktuelle klagenemndenes uttalelser. For eiendomsmeglere finnes Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglertjenester og for eierskifteforsikring gjelder Finansklagenemnda – Forsikring. Rettskildeverdien av klagenemnders praksis er drøftet av flere rettsteoretikere.<sup>7</sup> Nemndspraksis anses i stor grad som relevant rettskildefaktor. Når det gjelder rettskildefaktorens vekt vil fast praksis være viktigere enn enkeltuttalelser. Det er også avgjørende om vedtakene blir publisert og om de har god juridisk begrunnelse. Hagstrøm<sup>8</sup> nevner en uttalelse fra førstvoterende i Rt. 1984 side 248 (på side 258) som er egnet til å illustrere rettskildeverdien av nemndsuttalelser:

De responsa som avgis av et organ som Næringslivets Konkurransutvalg binder ikke domstolene, selv om jeg er enig i at det ofte vil være naturlig å tillegge dem betydelig vekt.

I næringslivet er det vanlig å benytte standardkontrakter. NBBLs standardkontrakt er ikke allment tilgjengelig, men er i utstrakt bruk i borettslag tilknyttet eller forvaltet av boligbyggelag. Dersom standardavtaler ikke er benyttet i det konkrete tilfellet kan det likevel være aktu-

---

<sup>7</sup> Se for eksempel Andenæs (2009) side 98-100 og Rosén (2008) side 68-69.

<sup>8</sup> Hagstrøm (2011) side 58.

elt å benytte den som rettskilde for alminnelige kontraktsvilkår. Særlig på rettsområder hvor det finnes lite lovregulering er dette aktuelt.

Etter Eckhoffs rettskildelære kan både privat praksis og rettsoppfatninger ha relevans som rettskildefaktorer. Vekten av argumenter som stammer fra bransjepraksis og rettsoppfatninger vil variere og avhenge av om det finnes øvrige rettskildefaktorer og vekten deres. Av betydning er hvor utbredt og varig praksisen har vært. Men selv en enerådende bransjepraksis kan bli forkastet etter en kritisk juridisk vurdering hvor andre rettskildefaktorer tas med.

I NOU 2000:17 Buretslovene og NOU 2009:17 Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag er det redegjort for utenlandsk rett. Den norske borettslagsmodellen er opprinnelig bygget på den svenske, men den norske lovreguleringen har senere blitt liberalisert i større grad enn den svenske. I både Danmark og Sverige kjennetegnes borettslagsmodellen av prisregulering, som i Norge ble avvirket for 30 år siden. Ingen av redegjørelsene nevner hvorvidt det finnes ordninger med individuell nedbetaling i våre naboland. I forbindelse med denne oppgaven er det ikke gjort egne undersøkelser om utenlandsk rett utover informasjonen som fremgår av disse offentlige utredningene.

## **1.4 Den videre fremstilling**

I neste kapittel vil jeg redegjøre for ulike eierformer for bolig i Norge. Dette er tatt med for å klargjøre begrepsbruken. Særlig i dagligtalen blandes de ulike eierformene om hverandre. Å ha en forståelse av de ulike eierformenenes særtrekk er nyttig når IN-ordningens ulike sider vurderes. I kapittel 3 er det en historisk gjennomgang av borettslagsmodellens utvikling. Kapittel 4 behandler finansieringsmodellen til borettslag.

Kapittel 5 er oppgavens hovedkapittel og omhandler individuell nedbetaling i borettslag. Kapittelet starter med etablering av ordningen og går grundig gjennom de ulike dokumentene i NBBLs standardavtale. I 5.3 drøftes graden av sikkerhet for innbetalingen. Deretter følger en gjennomgang av fast og flytende rente, herunder rentebytteavtaler. I 5.5 belyses konsekvensene av IN-ordning for de enkelte partene. I 5.6 gis det en gjennomgang av opplysningsplikten til kjøper av borettslag knyttet til forhold som er særlig aktuelle når det er etablert IN-ordning. Avslutningsvis vil jeg komme med mine betraktninger om IN-ordningen og med et forslag om en ny lovbestemmelse i buretslova.



## 2 Rettslig tilknytning til bolig

Eierskap til bolig kan deles inn i to hovedgrupper: Eierboliger og andelsboliger. Den tredje formen er obligasjonsleiligheter, men er mindre aktuell ved at den er i ferd med å forsvinne helt. Eierboligene er enten selvstendige eiendommer eller boenheter inndelt i eierseksjoner. Eierseksjonssameie er regulert av eierseksjonsloven. Andelsboligene består av aksjeleiligheter og borettslagsleiligheter. Skatteloven<sup>9</sup> § 7-3 (3) bruker fellesbetegnelsen boligselskap og defineres som ”selskap med delt eller begrenset ansvar og med hovedformål å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i hus eid av selskapet”.

Ved salg skal megler informere om hovedtrekkene for den enkelte eierform.<sup>10</sup> Risikoen knyttet til den enkelte eierform er ulik. IN-ordning i borettslag er et forsøk på å gjøre eierformene mer like hverandre. Borettslaget gis et mer individuelt preg. Eierseksjonssameie som har fellesgjeld får et skinn av kollektiv finansiering.

### 2.1 Selveierbolig

Selveide boliger kjennetegnes ved å ha direkte grunnbokshjemmel. De kan deles i to grupper: Eneboliger og rekkehus med eget gårds- og bruksnummer på den ene siden og eierseksjonssameier hvor hver boenhet i tillegg har eget seksjonsnummer. Eierseksjonssameier består vanligvis av leiligheter, men frittstående boliger og rekkehus med felles tomt kan også organiseres som seksjoner. Eierforholdet er regulert i eierseksjonsloven i tillegg til sameiets vedtekter og husordensregler.

#### 2.1.1 Eierseksjonssameie

Eierseksjon er en bolig, fritidsbolig eller et næringslokale der eieren har enerett til en bestemt seksjon, men der hele eiendommen er i sameie med de øvrige seksjonseierne. Betegnelsen ”eierseksjon” kom i forbindelse at den første eierseksjonsloven ble vedtatt. Det ble innført for å skille mellom eierseksjonssameie og øvrige tingsrettslige sameier som reguleres av sameieloven.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr. 14.

<sup>10</sup> Nærmere omtalt i avsnitt 5.7.5.

<sup>11</sup> Lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6.

Eierseksjonssameie er ikke et selskap i motsetning til borettslag og boligaksjeselskaper. Seksjonseieren har pro rata ansvar for fellesforpliktelser, begrenset av sameierbrøken til seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 24. Finansieringen av eierseksjoner er individuell og seksjonene kan ikke pantsettes under ett. Det hender at boligsameier finansierer rehabilitering med fellesgjeld, men er så oftest ikke pantsikret i eiendommen. Ved pro rata ansvar hefter seksjonseieren kun for sin andel av den enkelte kostnad, og er ikke ansvarlig for øvrige seksjonseieres betalingsmislighold. Kreditor står dermed svakere ved denne ansvarsformen enn ved solidaransvar. I RG 1993 side 800 slo Oslo Byrett fast at åtte av ni seksjonseierne ikke var ansvarlig for sameiets betalingsmislighold utover sine andeler av sameiebrøken. Den siste seksjonseieren var konkurs og entreprenøren hevdet de øvrige åtte seksjonseierne var proratarisk ansvarlig for restbeløpet knyttet til denne seksjonen. Eierseksjonssameiet har legalpant i hver seksjons tilsvarende en ganger folketrygdens grunnbeløp.<sup>12</sup> Ved seksjonseiers betalingsmislighold har de øvrige seksjonseierne regressrett dersom deres betaling overstiger andelen av sameiebrøken. Regresskravet er sikret med sameiets legalpanterett, jfr. eierseksjonsloven § 25 (1). Styret i eierseksjonssameiet kan benytte regresskravet som grunnlag for å begjære tvangssalg. I LB-2007-94076 stadfestet Borgarting Lagmannsrett sameiets begjæring om tvangssalg av to seksjoner eid av to seksjonseiere som nektet å betale regresskravet knyttet til reparasjonsarbeider.

Ved individuell nedbetaling av fellesgjeld vil seksjonseieren dekke sin andel av gjelden. Dersom eierseksjonssameiet senere misligholder betalingsforpliktelsen til långiver har denne seksjonseieren ikke noen forpliktelse til å betale. Øvrige seksjonseiere er kun ansvarlige for sin andel etter sameiebrøken. Situasjonen kan kompliseres ytterligere dersom det er stilt sikkerhet i felleseid eiendom, typisk vaktmesterleiligheten. I så fall må seksjonseieren søke regress overfor de øvrige seksjonseierne etter sameiebrøken. Betaler ikke alle sameierne regresskravet, må han selv dekke dette tapet.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> 1 G utgjør per 15. mai 2013 kr. 85.250.

<sup>13</sup> Hagen (2008) side 230.

## 2.2 Borettslag

Borettslag omtales ofte som andelsbolig. Det er ikke noen forskjell på et andelslag og borettslag. Boligen eies indirekte ved at borettslaget har grunnbokshjemmelen. En andel i et borettslag gir eksklusiv borettsrett til en bestemt bolig. Borettslaget er et selskap med begrenset ansvar og andelseierne har derfor ikke direkte personlig ansvar overfor lagets kreditorer. En borettsandel registreres i grunnboken hos Statens Kartverk. Her blir også eventuell pant i andelen registrert. Borettslagets vedtekter og husordensregler regulerer det innbyrdes forholdet i laget. Frem til lovendring i 2003 var salg av borettslagsandeler ikke omfattet av avhendingsloven.<sup>14</sup> Det ble endret ved at § 1-1a ble lagt til avhendingsloven. Loven "*gjeld tilsvarande*" ved salg av andel i borettslag.

### 2.2.1 Boretten

Bruksretten omtales også som borettsrett i borettslagslova § 1-1. Begrepene brukes om hverandre. Etter tidligere rett besto bruksretten av en rett og plikt<sup>15</sup> til å leie en bestemt bolig, som var regulert av husleieloven. I dagens lov er dette omgjort til en særskilt bruksrett tilsvarende eierseksjoner, sml. eierseksjonsloven § 19 første ledd. Hovedregelen om borettsretten finnes i borettslagslova § 5-1. Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget og benytte fellesarealet. Retten til å bruke boligen følger andelen og kan ikke adskilles. Borettsretten følger direkte av loven og det er ikke nødvendig med en avtale mellom andelseier og borettslag.

Borettslag bygger på brukereierprinsippet. Den som eier borettsandelen plikter å bo der selv og utleie er begrenset til tre år når egen bruk er forhindret. Andelen kan ikke kjøpes som utleieobjekt og kan i hovedsak kun eies av fysiske personer. Borettslagsformen er forbeholdt boliger. Dersom det er næringslokale i bygget må det enten eies av borettslaget direkte eller at bolig- og næringsdelen skilles ut i egne seksjoner. Det er ikke uvanlig at kombinerte bygg organiseres både som et eierseksjonssameie og et borettslag.

---

<sup>14</sup> Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 7.

<sup>15</sup> Borettslagsloven av 1960 § 33 og § 34.

### 2.2.2 Tilknyttede og frittstående borettslag

Det skilles indirekte mellom tilknyttede og frittstående borettslag både i den gamle loven og den nåværende borettslagsloven. Grovt sagt kan man si at forskjellen er om borettslaget er tilknyttet boligsamvirket eller ikke. Tilknyttet borettslag har en likelydende legaldefinisjon i burettslagslova § 1-3 (1) og bustadbyggjelagslova § 1-3. Et tilknyttet borettslag skal ha vedtektsfestet at andelseierne skal være medlem i et bestemt boligbyggelag. Frittstående borettslag er ikke tilknyttet et boligbyggelag og har heller ikke krav om medlemskap i et boligbyggelag.<sup>16</sup> Betegnelsen frittstående borettslag benyttes ikke i burettslagslova. Tidligere lovgivning hadde ingen definisjon av tilknyttet borettslag, men det fremkom indirekte at det gjaldt borettslag som var stiftet av et boligbyggelag.<sup>17</sup>

Vanligvis er et tilknyttet borettslag stiftet av det boligbyggelaget det er medlem av. Siden boligbyggelaget eier alle andelene ved stifting, bestemmer det også vedtektenes utforming. Boligbyggelaget kan dermed sikre seg vetorett ved senere vedtektsendring, jfr. burettslagslova § 7-12. Dermed har boligbyggelaget stor kontroll over tilknyttede borettslag. Hvor sterk binding det er mellom borettslag og boligbyggelag følger av vedtektene. Igjen er det boligbyggelaget som bestemmer dette ved etableringen av borettslaget.

Det er fortsatt noen særregler for tilknyttede borettslag. Ved innføringen av burettslagslova ble det åpnet opp for at andre aktører også kunne benytte borettslagsformen ved utbygging, jfr. burettslagslova § 2-12. Etter 1960-loven var kontorstiftelse forbeholdt tilknyttede borettslag. Den eneste måten et frittstående borettslag kunne stiftes på var ved simultanstiftelse. Kontorstiftelse innebærer at borettslaget kan stiftes av stifteren alene og tegner seg for alle andelene før eiendommen er bygget, for senere selge andelene i borettslaget. Simultanstiftelse innebærer at stifterne kommer sammen for å stifte borettslaget på en konstituerende generalforsamling og samtidig tegner seg for andelene. Medlemmer av boligbyggelaget kan fortsatt ha forkjøpsrett i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Forretningsførerkontrakten kan ikke lenger være evigvarende, men avtalen kan ha inntil ti års bindingstid. I tillegg kan det fastsettes at oppsigelse krever kvalifisert flertall på generalforsamlingen. I dag er det ikke lenger

---

<sup>16</sup> NOU 2009:17 side 13 avsnitt 2.3.

<sup>17</sup> Lilleholt (2010) note 14.

krav om fylkesmannens godkjenning for å oppløse et tilknyttet borettslag, men boligbyggelaget medlemmer kan fortsatt beholde forkjøpsretten etter oppløsning.

Etter 1960-loven var det ikke anledning til å endre et frittstående borettslag til å bli et tilknyttet borettslag.<sup>18</sup> Denne rettsstillingen ble endret ved bestemmelsen i borettslagslova § 1-3 (2), som tillater dette. Hvor sterk bindingen mellom borettslaget og boligbyggelaget blir ved tilknytning i ettertid, avhenger av avtalen som inngås.

Risiko tilknyttet IN-avtalen er ofte større i frittstående borettslag enn borettslag tilknyttet boligsamvirket. Avtaleverket til NBBL<sup>19</sup> er i større grad kvalitetssikret enn andre avtaler som benyttes ved etablering av ordningen. Boligbyggelag har ofte sikret borettslagene mot tap av felleskostnader.

## **2.3 Boligaksjeselskap**

Et boligaksjeselskap er langt på vei sammenlignbar med et borettslag, men det er enkelte vesentlige forskjeller. En aksjebolig innebærer at eiendommen er eid av et boligaksjeselskap og den enkelte aksjonær har rett til å benytte en bestemt boenhet. Den viktigste forskjellen mellom aksje- og andelsbolig er selskapsformen og lovreguleringen av den. Boligaksjeselskap kan også benyttes som organisasjonsform for kombinerte bygg med bolig- og næringslokaler.<sup>20</sup>

Frem til 1. juli 1960 var det valgfritt å benytte borettslag eller aksjeselskap som selskapsform. Borettslagsloven av 1960 innførte et påbud om å benytte borettslagsformen. Eksisterende boligaksjeselskaper fikk beholde sin opprinnelige selskapsform.<sup>21</sup> Ved lovendring i 1983 ble det igjen åpnet for å etablere boligaksjeselskaper, men kun for nybygg. Ved innføring av dagens lovgivning ble forbudet gjeninnført i borettslagslova § 1-4. Som forrige gang borettslagsformen ble påbudt beholdt de eksisterende boligaksjeselskapene sin organisasjonsform.

---

<sup>18</sup> Lilleholt (2006) side 281.

<sup>19</sup> NBBLs standardavtaler er nærmere beskrevet i avsnitt 4.2.

<sup>20</sup> Wyller (2009) side 42 og Lilleholt (2006) side 283 synes å ha ulik oppfatning om aksjeselskapet i så fall fortsatt skal ha status som boligaksjeselskap.

<sup>21</sup> Wyller (2009) side 40.

Aksjeleiligheter er underlagt aksjeloven, men burettslagslova § 1-5, § 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5 gjelder også for boligaksjeselskap, jfr. burettslagslova § 1-4 (2). Lovgiver mente at likheten mellom borettslag og boligaksjeselskap var så stor at deler av burettslagslova også skulle gjelde for boligskjeselskap. Dette gjelder boligspesifikke forhold som ikke reguleres av aksjeloven.

For at et aksjeselskap skal få status som boligaksjeselskap må det ha vedtektsfestet at selskapsets formål er å skaffe bolig til aksjonærene, jfr. ”*same føremål som burettslag*” i burettslagslova § 1-4 (2). Et aksjeselskapet som leier ut boliger til aksjonærene uten dette formålet anses dermed ikke som boligaksjeselskap. I burettslagslova § 13-5 er det særskilte omdanningsregler for boligaksjeselskap. Det kan omdannes til borettslag dersom samtlige aksjonærer stemmer for det på generalforsamlingen.

Salg av aksjeboliger reguleres av kjøpsloven<sup>22</sup> og alminnelige kontraktsrettslige regler.<sup>23</sup> Avhendingsloven kommer ikke til anvendelse ettersom salgsojektet er aksje og ikke bolig. Avhendingsloven benyttes ofte analogisk for å fastslå nærmere innhold i alminnelige kontraktsrettslige regler. I standard kjøpekontrakt for aksjeleilighet er det vanlig at forholdet mellom kjøpsloven og avhendingsloven er særlig regulert.

Ved pantsettelse av aksje i boligaksjeselskap er det ingen likestilling med borettslaget utover regelen om legalpanterett i burettslagslova § 5-20. Ved pantsettelse for sikkerhet for lån er det reglene om håndpant i panteloven<sup>24</sup> § 4-3 som får anvendelse.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld kan benyttes for aksjeleiligheter på samme måte som ved borettslag. Burettslagslova § 2-15 gjelder ikke boligaksjeselskaper jfr. burettslagslova § 1-4. IN-ordning i boligaksjeselskaper er således helt ulovfestet. Ved etablering av IN-

---

<sup>22</sup> Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27.

<sup>23</sup> Rt. 1999 side 408 (på side 420).

<sup>24</sup> Lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2.

ordningen benytter OBOS Eiendomsforvaltning AS NBBLs standardavtaler<sup>25</sup> for aksjeleiligheter uten at det gjort noen endringer i avtaleteksten.<sup>26</sup>

## 2.4 Obligasjonsleilighet

Tidligere var det vanlig at gårdeiere utstedte obligasjoner til leietakere og benyttet det som finansieringskilde. Leietaker ytet et lån til utleier med pant i eiendommen mot å få en leierett. Så lenge leietaker er innehaver av pantelånet kan leieforholdet ikke sies opp. Husleieloven<sup>27</sup> innførte forbud mot etablering av nye obligasjonsleiligheter fra 1. januar 2000. For eksisterende obligasjonsleiligheter gjelder fortsatt bestemmelsene i den gamle husleieloven<sup>28</sup> kapittel 9.

Obligasjonsleilighet er i realiteten ikke en eierform, men en særskilt leieform. Det er en leierett med et tilhørende innskudd. Obligasjonsleiligheter er omsettelig, men kjøper løper stor risiko for tap hvis obligasjonen innløses. Ved innløsning utbetales kun obligasjonens pålydende beløp. Eventuell overkurs ved kjøp er dermed tapt. I likhet med aksjeleilighet er salg regulert av kjøpsloven og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.

Eierskap til obligasjonsleilighet sikres gjennom å tinglyse pantedokumentet og leiekontrakten som er knyttet til gjeldsforholdet. Ved avhending må denne transporteres til ny eier. Det er mulig å pantsette et pantedokument, men det er nok i dag ikke særlig praktisk. Obligasjonsleiligheter har ikke fellesgjeld og faller derfor utenfor oppgavens tema.

---

<sup>25</sup> NBBLs standardavtaler for IN-ordning er nærmere omtalt i avsnitt 5.2.

<sup>26</sup> AS Hammergatens Byggeselskap (Orgnr. 835452212) er et eksempel på dette.

<sup>27</sup> Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17.

<sup>28</sup> Lov om husleie 1939 av 16. juni 1939 nr. 6.

### 3 Borettslagsmodellens historikk

Kristiania Arbeiderboliger, etablert i 1851, var Norges første sosiale boligselskap.<sup>29</sup> De første boligselskapene var enkeltstående med ett enkeltstående byggeprosjekt. Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag (OOPS) ble stiftet i 1929 inspirert av den svenske modellen for kooperativ boligbygging. OOPS var en nyvinning ved at det hadde flere byggeprosjekter og at ferdigstilte boliger ble overført til egne datterlag. I 1935 ble navnet endret til Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS), og det ble inngått avtale med Oslo Kommune om å være kommunens byggende organ.

Etter andre verdenskrig var det et stort behov for å bygge nye boliger. Staten opprettet Husbanken i 1946 og ble en viktig finansieringskilde for boligbyggingen. Kommunene fikk ansvar for å fremskaffe byggeklare tomer. Over hele Norge ble det etablert boligbyggelag etter samme modell som OBOS. Boligbyggelagene organiserte seg ved å stifte Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) i 1946. Borettslagsmodellen var i stor grad forbeholdt boligbyggelagene. Private utbyggere derimot benyttet ofte boligaksjeselskapene som organisasjonsform. Frittstående borettslag ble gjerne stiftet av kommuner eller bedrifter som ikke var boligbyggelag. Typisk som ledd i kommunal byfornyelse eller større bedrifter som bidro med finansiering av boliger til ansatte.

Boligbyggelagene drev historisk sin byggevirkomhet etter selvkostprinsippet. Ofte ble det gjort i samarbeid med kommunene som tildelte rimelige festetomter. I 1977 begynte Oslo kommune å selge tomter til markedspris, og i 1982 ble prisreguleringen av borettslagsleiligheter delvis opphevet.<sup>30</sup> EØS-avtalen fra 1994 forbød kommunene å subsidiere boligbyggelagene med billige tomter. Boligbyggelagene gikk gradvis fra å være beskyttet av et prisregulert marked til å bli markedsaktører på linje med andre. Mange boligbyggelag har kommet under press som følge av liten egenkapitaloppbygning og finanskrisen. Siden 2000 har antall boligbyggelag blitt halvert til 48 som følge av sammenslåinger. Denne utviklingen er ventet å fortsette og det forventes en ytterligere halvering i løpet av få år.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Monsen (2010).

<sup>30</sup> OBOS nettsider.

<sup>31</sup> Mæland (2014).



Ved innføring av ny borettslagslov i 2003 ble borettslagsformen liberalisert og ble også populær blant private aktører. Liberaliseringen ble også utnyttet ved at borettslag med høy fellesgjeld, lav rente og avdragsfrihet kunne selges med en høyere kvadratmeterpris enn ellers. Som en reaksjon på dette ble det i 2011 satt en maksimalgrense for andel fellesgjeld og innført forbud mot ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld.

Den historiske politiske oppfatningen av borettslag og boligsameie kan knyttes opp mot venstre- og høyreaksen i norsk politikk. Høyresiden oppfattet kooperative borettslag med brukereierprispippet med utleiebegrensning, felles finansiering og prisregulering som en sosialistisk og kollektivistisk organisasjonsform. Venstresiden oppfattet eierseksjonssameie som en usolidarisk og kapitalistisk eierform ved at boligene ble solgt til markedspris, forutsatte egenfinansiering og hadde ingen utleiebegrensning. På 1970-tallet var det en del gårdeiere som solgte ut enkeltleiligheter som egne seksjoner. Det skapte uklare juridiske forhold for kjøper. Ulik markedsregulering gjorde det attraktivt for beboerne å konvertere borettslag til eierseksjonssameie. Motivet var gjerne økonomisk fordi selveierleiligheter, i motsetning til borettslag, ikke var prisregulert. Selveierleiligheter ble etter hvert politisk omstridt. I 1976 ble det innført forbud mot etablering av selveierleiligheter i eksisterende bygg med mer enn fire enheter.<sup>32</sup>

I mars 1983 fikk vi den første lov om eierseksjoner. Den tillot seksjonering etter en enkel prosedyre der tinglysingsmyndighetene skulle føre kontroll. Loven trådte i kraft 22. april samme år og den omfattet også seksjoneringsprosesser som hadde skjedd tidligere. For å sikre leietakerne interesser ved seksjonering fikk leietakerne rett til å kjøpe sin «egen» leilighet med 20% rabatt i forhold til taksert verdi. Det ble også satt visse standardkrav for at en bolig skulle kunne seksjoneres, bl.a. skulle den ha egen inngang, eget kjøkken og bad/toalett. I 1997 ble det vedtatt en ny lov med samme navn som trådte i kraft 1. januar 1998. Den videreførte leietakernes kjøpsrett og bygget ellers på den gamle loven. Men den ga kommunen en viktigere rolle i seksjoneringsprosessen ved at kommunen skal kontrollere om lovens vilkår er oppfylt før den treffer et seksjoneringsvedtak, og dette vedtaket skal tinglyses og føres inn i matrikkelen.

---

<sup>32</sup> Lov om etablering av leiligheter av 28. mai 1976 nr. 36 (opphevet).

På midten av 1990-tallet utviklet NBBL og OBOS ordningen med at andelseiere kunne nedbetale fellesgjelden individuelt.<sup>33</sup> Dette ble gjort for å tilpasse seg markedet som ønsket større fleksibilitet i forhold til fellesgjelden. Det ble utviklet standarddokumenter, rutiner og regnskapsprinsipper for å ivareta andelseiernes interesser i borettslag med IN-ordning. Ordningen ble utarbeidet i samforståelse med større banker og skattemyndighetene.

Borettslaget ligner i dag mye på et eierseksjonssameie. Leieavtalen er omgjort til en borett. Eierskap og pant i andelen skal tinglyses i grunnboken hos Statens Kartverk. Fellesgjelden kan nedbetales i eget tempo dersom det er innført IN-ordning. Dette er egenskaper som tidligere var forbeholdt eierboligene.

---

<sup>33</sup> NOU 2000:17 side 62 og Arntsen (2006) side 31.

## 4 Finansiering av borettslag

Ved etablering av borettslag består finansieringen (gjeld og egenkapital) av tre deler: Andelskapital, innskudd og fellesgjeld. Eiendelene i borettslaget er summen av gjeld og egenkapital. En avtale om IN-ordning innebærer at den enkeltes andel av fellesgjelden kan nedbetales helt eller delvis. Borettslagets regnskapsmessige egenkapital endres ikke, men andelseier overtar sin andel av långivers fordring.

### 4.1 Andelskapital

Andelskapitalen er borettslagets egenkapital og er summen av pålydende verdi av andelene i borettslaget. Verdien på andelene skal være like store og hver av dem skal være mellom 5.000 og 20.000 kroner, jfr. borettslagslova § 3-1 (1). Andelskapitalen har samme funksjon som aksjekapital i et aksjeselskap, men kan ikke tegnes til overkurs. I boligaksjeselskapene er det ingen øvre grense for aksjekapital, men skal være minimum kr. 30.000 og skal være likt fordelt på alle aksjene, jfr. aksjeloven § 3-1.

Et borettslag skal bestå av minimum to andeler og ikke flere andeler enn det er boenheter. Dersom antall andeler reduseres til én skal borettslaget regnes som oppløst jfr. borettslagslova. § 3-2 (5).<sup>34</sup> Antallet andeler kan på et senere tidspunkt utvides, slik at det samsvarer med antall boenheter.

### 4.2 Borettsinnskudd

Andelseierne betaler i tillegg til andelskapitalen et borettsinnskudd til borettslaget, jfr. borettslagslova. § 2-10. Borettsinnskuddet er et rentefritt lån med pant i borettslagets eiendom.<sup>35</sup> Regnskapsmessig regnes dette som fremmedkapital i likhet med fellesgjelden. I borettslagsloven fra 1960 kom dette tydeligere frem ved at det ble utstedt lånebevis til andelseierne.<sup>36</sup> Dagens lov omtaler ikke innskuddet som lån, men det skal fortsatt pantesikres med prioritet etter fellesgjelden. Det er ikke adgang til å si opp lånet eller avtale oppsigelsesadgang, jfr. borettslagslova § 2-10 (3). Ved konkurs har andelshaverne krav på tilbakebetaling som øvrige pant-

---

<sup>34</sup> Oppløsning av borettslag er nærmere omtalt i avsnitt 5.7.

<sup>35</sup> Innskuddet kan være rentebærende, men renteinntekten og rentekostnaden utlikner hverandre.

<sup>36</sup> Lilleholt (2006) side 314.

sikrede kreditorer. Ved tvangssalg av lagets eiendom vil innskuddene dekkes etter at alle krav med sikkerhet i långivers panterett har fått fullt oppgjør.<sup>37</sup> Borettsinnskuddet har en gunstig stilling ved at det i realiteten er pantsikret egenkapital i motsetning til andelskapitalen og senere nedbetaling av fellesgjeld.

Innskudd utgjør hoveddelen av andelseiernes egenbetaling ved stiftelse. Det kan kun kreves ved stiftelse av borettslag, jfr. § 1-2 (2). Loven hadde inntil 2011 ikke regler om innskuddets størrelse. I dag skal innskuddet utgjøre minimum 25% av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen.<sup>38</sup> Denne regelen gjelder kun ved stiftelse av nye borettslag. Den får ingen innvirkning på eksisterende borettslag. Regelen er heller ikke til hinder for senere lånopptak som overstiger 75% av egenkapitalen.

Andelseiernes innskudd skal sikres med pant i borettslagets eiendom, jfr. burettslagslova § 2-11 (1) første punktum. Dersom borettslaget eier flere eiendommer skal pantet tinglyses på samtlige. Det skal benyttes en fellespant som de enkelte andelene har rettigheter i. Panteretten skal ha prioritet etter fellesgjelden. Styret kan disponere over panteretten på vegne av andelseierne.

Retten til innskudd kan ikke skilles fra andelen, jfr. § burettslagslova § 2-10 (3) if. Begrunnelsen er å hindre uryddige forhold mellom andelshaver og borettslag. Det er også i tråd med § 2-11 (2) første punktum som forbyr borettslaget å motta innskudd fra andre enn andelshaver.

Borettsinnskuddet kan som hovedregel ikke tilbakebetales til andelseier. Det er imidlertid to unntak. Generalforsamlingen kan vedta utbetaling etter reglene i burettslagslova § 3-3 og ved oppløsning av borettslaget.

### **4.3 Fellesgjeld**

Fellesgjeld er den gjeld som borettslaget har overfor finansinstitusjon, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling

---

<sup>37</sup> Se avsnitt 5.7 som omtaler konkurs og tvangssalg nærmere.

<sup>38</sup> Antitetisk tolkning av burettslagslova § 2-14 (1) første punktum.

av felleskostnader til borettslaget. I forskrift til skatteloven<sup>39</sup> er langsiktig fellesgjeld definert som ”*Fellesgjeld i boligselskapet hvor hele eller deler av beløpet forfaller til betaling mer enn ett år etter gjeldsstiftelsen*”. Det skilles mellom gjeld som benyttes til finansiering og gjeld som skal betales om kort til tid, typisk leverandører.

Ved lovendring i 2010 ble avsnitt IV Fellesgjeld (§§ 2-14 til 2-16) tilføyd burettslagslova. Bakgrunnen for lovendringen var et ønske om å motvirke utilsiktede effekter av liberalisering av burettslagsformen som kom med burettslagslova.

I burettslagslova § 2-14 er det fastsatt en maksimalgrense for andel fellesgjeld. Ved stiftelse skal fellesgjelden ikke overstige 75% av totalkostnadene i bygge- og finansieringsplanen. Låneavtaler som overstiger 75% vil være ugyldig for den overskytende delen. Lovbestemmelsen får ikke innvirkning på eksisterende borettslag med høy fellesgjeld. Bestemmelsen er heller ikke til hinder for at senere lånoptak overstiger maksimalgrensen.

Alle burettslagsandelene skal ha prosentvis lik fordeling av andel fellesgjeld og innskudd ved stiftelse av borettslag jfr. burettslagslova §2-15 første punktum. Dette kan avvikes dersom det etableres avtale om individuell nedbetaling, jfr. § 2-15 annet punktum. IN-ordning forutsetter at det er inngått avtale mellom borettslag og finansinstitusjon om at det er en slik rett til nedbetaling. Bestemmelsen er ikke ment som en nærmere regel om IN-ordning, men er en presisering av at bestemmelsen ikke er til hinder for en slik ordning. Ordningen kan gjøres mindre risikofylt dersom andelseieren får et regresskrav mot borettslaget som er pantsikret med samme prioritet som fellesgjelden. Bestemmelsen har ikke noe vilkår om innbetalingens sikkerhet.

#### **4.3.1 Departementets syn på IN-ordning ved lovrevisjonen i 2009/2010**

Burettslagslova § 2-15 annet punktum fastslår at det er adgang til å avvike hovedregelen om lik fordeling av fellesgjeld, ved å tillate etablering av IN-ordning.

---

<sup>39</sup> Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSFIN) § 7-3-11.

Kommunaldepartementet vurderte om det fortsatt skulle være adgang til individuell nedbetaling.<sup>40</sup> Det er uheldig med ulik eiertilknytning til borettslaget som en konsekvens av ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld mellom andelene. Departementet var enda mer skeptisk til å tillate IN-ordning i borettslag med høy gjeldsgrad enn i borettslag med betryggende egenkapital. Konkursrisikoen er større i lavinnskuddsborettslag enn ellers. For å unngå tap ved konkurs er andelshaveren avhengig av det er stillet betryggende sikkerhet for nedbetalingen. Disse hensynene taler i mot å tillate IN-ordning. Hensynet til andelseiere med mye egenkapital taler derimot for en videreføring av ordningen. Det gir større fleksibilitet ved at andelshaver selv kan velge hvor mye gjeld han ønsker å ha. Konkursrisikoen kan reduseres dersom borettslaget inngår i en sikringsordning for tap av felleskostnader. Ved å stille krav til tilbyderne av slike ordningen styrkes sikkerheten for borettslagene. Faren for tap reduseres ved å øke innskudds-andelen ved etablering av nye borettslag. De avgjørende momentene for at departementet ville tillate IN-ordning var innføring av både minimumskrav til sikringsordning og prosentvis maksimalgrense for andel fellesgjeld. Stortingskomiteen sluttet seg til departementets vurdering om fortsatt å tillate IN-ordning, og la til følgende tilleggsbegrunnelse:

Bolig er den viktigste spareform i Norge, og det bør den kunne være også for dem som bor i borettslag.<sup>41</sup>

#### **4.4 Bygge- og finansieringsplanen**

Bygge- og finansieringsplanen er en del av borettslagets stiftelsesgrunnlag og skal vedlegges stiftelsesdokumentet, jfr. borettslagslova § 2-6 (1). Planen er bindende for stifterne av borettslaget og de som til enhver tid er andelseiere i borettslaget. Den kan endres av styret, og eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen etter reglene i borettslagslova § 8-9. Bygge- og finansieringsplanen skal inneholde tegninger og beskrivelse av bygget, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Planen skal også vise hvilken boenhet som tilhører den enkelte andel og fordeling av felleskostnadene.

---

<sup>40</sup> Prop. 115 L (2009-2010) side 38.

<sup>41</sup> Innst. 326 L (2009-2010) side 7 avsnitt 5.2.

#### **4.4.1 Kostnadsoverslag og finansieringsplan**

Planen skal inneholde et kostnadsoverslag for boligene. Her må det skilles mellom boliger som selges til selvkost og fast pris. I dag er det vanlig at utbygger selger til fastpris og påtar seg risikoen for tap, men det er ikke noe i veien for å benytte selvkostprinsippet. Det var den modellen boligbyggelagene benyttet frem til avreguleringen av boligmarkedet på 1980-tallet. For boliger som selges til selvkost må planen inneholde en oversikt over de ulike kostnadselementene i byggeprosjektet. Dette er ikke nødvendig dersom boligen selges til fast pris. Da vil kostnadsoverslaget være summen av andelskapital, innskudd og fellesgjeld. Om boligen selges til en høyere pris enn verdien av andelskapital og innskudd vil det være en overkurs som i så fall tilfaller selger av andelen og påvirker ikke bygge- og finansieringsplanen. Finansieringsplanen viser hvordan borettslaget skal finansiere kjøpet av eiendommen, og fordelingen av andelskapital, innskudd og andel fellesgjeld.

Den alminnelige lojalitetsplikt tilsier at en part har plikt til å rette opplysninger som ikke lenger er riktig ved avtaleinngåelsen. Dersom den opprinnelige bygge- og finansieringsplanen ikke lenger er dekkende må kjøper få opplysninger om dette, uavhengig om planen rettes eller ikke. Rt. 2008 side 976 er et eksempel på dette. To personer kjøpte to nyetablerte borettsandeler i et borettslag under rehabilitering. I ettertid viste det seg at fellesgjelden var mer enn 50.000 kroner høyere enn intervallet som var angitt i prospektet. Høyesterett la vekt på at borettslaget var kjent med at overskridelsene og informasjonen i prospektet var feil. I avsnitt 32 uttaler Høyesterett:

Jeg bemerker at spørsmålet i saken er om opplysningene om fellesgjelden er uriktige og utgjør en mangel etter § 3-8. Det avgjørende er om opplysningene fra desember 2003 fortsatt var riktige da avtalene om kjøp ble inngått i juli og september 2004. Dersom salgsoppgaven ikke var riktig på disse tidspunktene skulle den før avtalene ble inngått vært rettet på en tydelig måte eller kjøperne gjort kjent med dette på annen måte, jf. andre ledd.

#### 4.4.2 Driftsbudsjett

Det skal utarbeides et driftsbudsjett som skal omfatte ett vanlig driftsår. Krav til opplysninger i driftsbudsjettet er fastsatt i forskrift med hjemmel i burettslagslova § 2-6 annet ledd.<sup>42</sup> Bestemmelsens andre punktum ble lagt til ved lovendring i 2010. Bakgrunnen var ønsket om at bygge- og finansierungsplanen skal gi et realistisk bilde av felleskostnadene og hva disse omfatter. Manglende opplysninger om felleskostnader i bygge- og finansierungsplanen kan medføre ansvar. Etter departementets syn må eventuelt brudd på forskriften ”*vurderes etter generelle regler om mulige sanksjoner*”.<sup>43</sup> I praksis betyr det etter kontraktsrettslige regler og skadeerstatningsregler, avhengig om forholdet er i eller utenfor kontrakt.

#### 4.4.3 Felleskostnader

Andelseier må betale sin andel av borettslagens kostnader i tråd med budsjettet. Fordelingsnøkkelen skal fremgå av bygge- og finansierungsplanen og gir grunnlag for deling av borettslagens kostnader jfr. burettslagslova § 2-6 (3). Hvordan fordelingsnøkkelen skal utformes er ikke lovregulert og stifterne står således fritt. Eneste unntak er fordeling av finansingskostnader knyttet til fellesgjelden, jfr. burettslagslova § 2-15. Dersom fordelingsnøkkelen er svært urimelig kan den rammes av avtaleloven § 36 og være ugyldig.<sup>44</sup> Dersom det ikke er utarbeidet fordelingsnøkkel skal kostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra den enkelte andels verdi, jfr. burettslagslova § 5-19 (1).

### 4.5 Rettsvern for borettssandel

Burettslagslova innførte en ny ordning med realregister for borettslagsandeler. Reglene om rettsregistrering trådte i kraft 1. juli 2006, etter at det ble vedtatt lovendring om at borettssandeler skulle registreres i grunnboka.<sup>45</sup> Tidligere hadde man et ufullstendig regelverk om rettigheter i borettslagsandeler. Borettslagets forretningsfører holdt oversikt over eierskap og gjeld knyttet til andelen. I dag får man rettsvern gjennom tinglysning i motsetning til den tidligere

---

<sup>42</sup> Forskrift 31. mars 2011 nr. 416 om hvilke kostnader som skal inn i et borettslags driftsbudsjett.

<sup>43</sup> Prop. 115 L (2009-2010) punkt 8.4 side 45.

<sup>44</sup> Lov avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4.

<sup>45</sup> Lov om endringer i lov 6. Juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) mv.



ordningen som benyttet reglene om håndpant<sup>46</sup> og utleggspant<sup>47</sup> i adkomstdokumentene. I dag er rettsvernsreglene for borettslagsandeler og eierseksjoner i praksis likestilt. Reglene i tinglysningsloven gjelder for borettslagsandeler så langt det ikke er fastsatt noe annet i burettslagslova kapittel 6.<sup>48</sup>

Andelseiers personlige gjeld med sikkerhet i andelen blir tinglyst i grunnboken på den aktuelle andel. Ved individuell nedbetaling av fellesgjeld gis det sikkerhet i borettslaget eiendom direkte. Ved inntredelsesrett i långivers panterett er det ikke behov for tinglysning, siden panteretten allerede er tinglyst. Ved oppløsning av borettslaget slettes andelene og eventuell panteretter knyttet til disse. Hvordan disse panterettene skal behandles er i dag et uavklart spørsmål.

---

<sup>46</sup> jfr. panteloven § 4-3.

<sup>47</sup> jfr. panteloven § 5-8.

<sup>48</sup> jfr. burettslagslova § 6-1 (2).

## 5 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Enkelte borettslag tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, ofte omtalt som IN-ordning eller IN-avtale. En IN-ordning innebærer at den enkelte andelshaver i borettslaget kan nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Ved ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld reduseres andelens kostnader til renter og avdrag tilsvarende.

IN-ordningen for borettslag er i dag ikke lovregulert. Ved revisjon av borettslagsloven i 2009 ble det vurdert av departementet om hele ordningen skulle forbys. Uten særlig dyptgående vurdering ble ordningen beholdt.<sup>49</sup> Boligsamvirket har løst den manglende lovreguleringen med å lage standardavtaler som benyttes av boligbyggelag tilknyttet NBBL. På den annen side er det ulike aktører som ikke har tilgang til denne avtalen og det medfører risiko for andelseiere i frittstående borettslag.

Det er delte oppfatninger om IN-ordninger er en fordel for andelseiere. Den gir andelseiere større fleksibilitet til å tilpasse finansieringen etter den enkeltes andelseiers personlige økonomi. På den annen side er det knyttet risiko til ordningen ved å tilføre mer egenkapital og dermed øke risikoen for tap.

IN-ordning innebærer også en likestilling mellom borettslag og eierseksjon. Andelseierne i borettslag får en mulighet til å ha en gjeldfri bolig. Men ansvar for øvrige andelseieres betalingsmislighold kan det fortsatt oppstå. Ansvaret kan løses ved at borettslaget blir medlem av en sikringsordning.

Både ved første- og andrehånds omsetning markedsføres IN-ordningen som en fordel for kjøper. Det er krevende for selger, megler og forretningsfører å formidle korrekt og forståelig informasjon om hva IN-ordningen innebærer og hvordan gjeldssituasjonen er. Kjøp av borettslagsandel eller aksjeleilighet innebærer at man ikke bare kjøper en borett, men også en eierandel i et selskap. Eierseksjon har der en fordel ved at det er direkte eierskap og ansvaret begrenses av sameiebrøken. Finansiering er kjøpers ansvar alene.

---

<sup>49</sup> Se avsnit 4.3.1.

Ved konkurs i borettslaget vil andelshaveren som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjelden, være avhengig av at sikkerhetsstillelsen er god nok til at den ikke tapes.

## 5.1 Etablering av IN-ordning

Fellesgjelden i borettslaget fordeles mellom andelene etter fordelingsnøkkelen som er fastsatt i bygge- og finansieringsplanen, jfr. borettslagslova § 5-19 (1). Denne omtales som andel fellesgjeld. Andelseierne har ikke noe krav på å foreta nedbetaling av fellesgjelden utover den kollektive nedbetalingen via felleskostnader. Skal andelseier ha rett til å foreta individuell nedbetaling forutsettes det at det er inngått avtale om individuell nedbetaling mellom borettslaget og långiver, jfr. borettslagslova § 2-15 andre punktum. Generalforsamlingen må vedta etablering av IN-ordning før borettslaget kan inngå avtalen, med mindre det er vedtektsfestet at borettslaget kan ha IN-ordning. En individualisering av fellesgjelden krever at særskilte forutsetninger er avklart, og at det inngås avtaler med borettslag, forretningsfører og långiver.

I NOU 2009:17 beskrives IN-ordningens kjerne:<sup>50</sup>

...andelseierne etter vedtak i borettslagets generalforsamling gis en individuell rett til å nedbetale hele eller deler av en allerede fastsatt fellesgjeld. Denne nedbetalingen er i praksis et lån til borettslaget.

Frem til lovendringen som trådte i kraft i januar 2011 var det anledning til å ha ulik fordeling av innskudd og fellesgjeld. I realiteten får det samme virkning som IN-ordning, ved at andelshavernes økonomiske tilknytning til borettslaget blir ulik.

Om selve bestemmelsen i borettslagsloven § 5-15 siste punktum uttaler departementet:<sup>51</sup>

Om andelseier kan inngå i en IN-ordning, avhenger om tilbyder og borettslaget enes om dette. I tråd med forslag fra enkelte av høringsinstansene foreslår departementet en presisering i lovbestemmelsen slik at det fremgår klarere at avtaler om individuell nedbetaling av fellesgjelden forutsetter avtale mellom borettslaget, finansinstitusjonen og den aktuelle andelseier.

---

<sup>50</sup> Avsnitt 2.4.1 side 15.

<sup>51</sup> Prop .115 L (2009-2010) side 38.

## 5.2 NBBLs standardavtaler for IN-ordning

NBBL har utarbeidet standardavtaler for etablering av IN-ordning. Den består av fem dokumenter. Denne avtalemalen er kun tilgjengelig for medlemmer av NBBL, som i praksis betyr tilknyttede borettslag og andre borettslag og boligaksjeselskaper som har forretningsføreravtale med boligbyggelag. NBBLs avtaleverk er godkjent av Husbanken, men må fremskaffes av forretningsfører og vedlegges søknad om etablering av IN-ordning.<sup>52</sup> Avtalenes innhold er beskrevet i større grad enn det som ellers vanlig fordi avtalen ikke er allment tilgjengelig.

De to siste dokumentene (NBBL-dok nr. 4.53 og 4.54) av standardavtalen er behandlet i omvendt rekkefølge. Utstedelse av NBBL-dok nr. 4.53 *Bekreftelse på overføring av innbetalt beløp til långiver* forutsetter etter sitt innhold at boligbyggelaget allerede har mottatt NBBL-dok nr. 4.54 *Kvittering fra långiver om ekstraordinær innbetaling*. Endringen av rekkefølgen er gjort av pedagogiske hensyn.

NBBL skiller mellom ekte og irregulære IN-ordninger og har oppstilt noen kriterier for at IN-ordningen for at den skal ansees som fullgod.<sup>53</sup> Andelseiers nedbetaling må sikres på en betryggende måte og borettslaget må være medlem av en sikringsordning for betaling av felleskostnader. For at sikkerheten skal anses som betryggende må innbetalingen få inntredelsesrett i långivers panterett. Dersom IN-ordningen har svakere sikkerhet enn fellesgjelden betegner NBBL IN-ordningen som irregulær. Begrepene har ingen rettslig betydning i seg selv, men må betraktes som boligsamvirkets bransjeoppfatning om hvordan IN-ordning bør organiseres. Frittstående borettslag er i liten grad organisert, og derfor er det ingen motsats til boligsamvirket. Standardavtalene til NBBL er i samsvar med disse kriteriene. At Husbanken krever bruk av standardavtalen gir synspunktene en praktisk betydning.

### 5.2.1 NBBL-dok nr. 4.50 Avtale med boligbyggelaget om tilrettelegging

Etter at borettslaget har vedtatt etablering av IN-ordning på generalforsamling, inngås det en avtale mellom borettslaget og boligbyggelaget. Formålet med avtalen er at boligbyggelag skal tilrettelegge for at det etableres en IN-ordning. Borettslaget gir boligbyggelaget fullmakt til å

---

<sup>52</sup> Husbanken (2011).

<sup>53</sup> Norske boligbyggelag (2010).

opptre på deres vegne ved etablering av ordningen og ved ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld ved andelseiers individuelle nedbetaling.

Borettslagets langsiktige gjeld må samles for at de skal kunne inngå i ordningen. Det er satt en grense på inntil to låneforhold. Lån med NIBOR-rente kan ikke omfattes av IN-ordningen.<sup>54</sup> Fastrente kan benyttes, men forutsetter særlig avtale med boligbyggelaget og långiver som følge av at eventuell underkurs eller overkurs må fastsettes før innløsning. Det er en forutsetning at långiver aksepterer at det etableres IN-ordning, da man er avhengig av dennes medvirkning for å få inntredelsesrett i panteretten. Boligbyggelaget krever at borettslaget må tilknyttes en sikringsordning for felleskostnader.

Avtalen gir boligbyggelaget fullmakt til å nedbetale gjeld med mottatt innbetaling fra andelseier og sikre at innbetalingen får tilfredsstillende sikkerhet. Boligbyggelaget gis fullmakt til å opptre på vegne borettslaget overfor andelseier og långiver.

Borettslaget frasier seg retten til å foreta opplåning av panteretten eller endre nedbetalingsplanen. Borettslaget kan heller ikke benytte oppspart kapital til ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld. Borettslaget skal påse at det er samsvar mellom innkrevede felleskostnader som knyttes til fellesgjelden og kostnader til renter og avdrag.

Boligbyggelaget beregner seg et engangshonorar for tilrettelegging av IN-ordning. I tillegg må borettslaget betale et årlig honorar for administrasjon av ordningen. Avtalen løper til fellesgjelden er innfridd.

### **5.2.2 NBBL-dok nr. 4.51 Avtale med långiver om tilrettelegging**

Avtalen om tilrettelegging av IN-ordning inngås mellom boligbyggelaget og långiver. Boligbyggelaget opptre på vegne av borettslaget og andelseierne og har rollen som administrator av ordningen. Boligbyggelaget utarbeider regnskapsmessig oversikt og påser av långiver utsteder kvittering for mottatt nedbetalinger av gjelden.

---

<sup>54</sup> Se avsitt 4.6 for nærmere omtale av NIBOR.

Långiver plikter å utstede kvittering som gir regressrett med sideordnet prioritet med långivers restfordring. Alle utstedte kvitteringer har sideordnet prioritet med hverandre. Avtalen forbyr långiver å foreta opplåning av panteretten eller endre lånets løpetid. Panteretten kan heller ikke avhendes uten samtykke. Ved ordinær innfrielse av fellesgjelden kan pantedokumentet slettes. Ved ekstraordinær innfrielse må boligbyggelaget samtykke til at pantedokumentet slettes.

### **5.2.3 NBBL-dok nr. 4.52 Avtale med andelseier om individuell nedbetaling**

Avtalen om IN-ordning inngås mellom borettslaget ved boligbyggelaget og den enkelte andelseier som skal foreta individuell nedbetaling.

Andelseier har rett til hel eller delvis nedbetaling av sin andel av fellesgjelden, men begrenset nedad til kr. 60.000 ved delvis nedbetaling. Dersom borettslaget har to lån med IN-avtale kan andelseieren selv velge hvilket lån som skal nedbetales. Innbetalingen må foretas senest 10 dager før terminforfall og er ugjenkallelig når pengene er kreditert boligbyggelagets konto.

Nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld gir andelseier et regresskrav mot borettslaget. Regresskravet får inntredelsesrett i långivers panterett med sidestilt prioritet og tjener som sikkerhet ved tvangssalg av borettslagets eiendom eller konkurs i borettslaget. Regresskravet betjenes gjennom motregning av fremtidige felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at andelseiere som har foretatt individuell nedbetaling blir forfordelt i forhold til øvrige andelseiere som betjener fellesgjelden utelukkende gjennom betaling av felleskostnader. Typiske eksempler er at avvik mellom innkrevet felleskostnad til betjening av fellesgjeld og faktiske kostnader til fellesgjeld ikke avregnes, eller at oppsparte midler benyttes til ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.

Boligbyggelaget får fullmakt til å samtykke til at långiver viker prioritet ved fremtidige lån-opptak forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak etter borettslagsloven § 8-9. Boligbyggelaget er administrator av avtalen og oppbevarer nødvendige dokumenter. Ved hver nedbetaling beregner boligbyggelaget seg et honorar. Ved eierskifte av borettslagsandelen overføres alle rettigheter knyttet til avtalen til ny eier.

#### **5.2.4 NBBL-dok nr. 4.54 Kvittering fra långiver om ekstraordinær innbetaling**

Långiver utsteder en kvittering for mottatt ekstraordinær innbetaling. Kvitteringen utstedes til boligbyggelaget på vegne av andelseierne i borettslaget. Långiver bekrefter at den aktuelle innbetalingen gis inntredelsesrett i långivers panterett med sideordnet prioritet som sikkerhet for andelshavers regresskrav mot borettslaget. Andelseiers regresskrav reduseres i takt med gjeldens nedbetalingsplan. Kvitteringen bortfaller når gjelden er innfridd.

#### **5.2.5 NBBL-dok nr. 4.53 Bekreftelse på overføring av innbetalt beløp til långiver**

Når boligbyggelaget har mottatt kvittering fra långiver kan det utstede en bekreftelse til andelseieren som har foretatt den individuelle nedbetalingen. Boligbyggelaget bekrefter at innbetalingen er overført til långiver som en ekstraordinær nedbetaling av gjelden. Boligbyggelaget bekrefter også at innbetalingen har regressrett mot borettslag med sideordnet prioritet i långivers panterett.

#### **5.2.6 Intervensjonsbetaling**

Andelshavers individuelle nedbetaling av borettslagets pantegjeld anses som intervensjonsbetaling.<sup>55</sup> Når tredjemann tilbyr kreditor oppgjør av debitors gjeld omtales det som intervensjonsbetaling.<sup>56</sup> Långivers plikt til å motta intervensjonsbetaling fra andelshaver forutsetter at det er adgang til ekstraordinær nedbetaling av gjelden i låneavtalen mellom långiver og borettslag. Dette er også forutsatt i burettslagslova § 2-15 siste punktum.

Andelshaver har som følge av den individuelle nedbetalingen regresskrav overfor borettslaget. Dette løses ved at fremtidige felleskostnader reduseres for den delen som utgjør renter og avdrag. I NBBLs standardavtale reduseres regresskravet i takt med ordinær nedbetaling.<sup>57</sup> I motsatt fall ville andelseiere som foretar individuell nedbetaling fått utvidet sin pantesikkerhet sammenlignet med andelseiere som nedbetaler fellesgjelden kollektivt via felleskostnadene.

---

<sup>55</sup> jfr. NBBL-dok nr. 5.50 § 4.

<sup>56</sup> Bergsåker (2011) side 304.

<sup>57</sup> NBBL-dok nr. 4.54.

Intervensjonsbetaling omfatter de tilfellene hvor betalingen skjer selv om betaleren ikke er rettslig forpliktet til det. Betaling som følge av kausjonsansvar eller andre forpliktelser holdes utenfor. Som regel må kreditor godta intervensjonsbetaling, og betaleren får regresskrav mot debitor. Intervensjonsbetaling av vekslar er lovregulert i vekselloven §§ 55 flg.<sup>58</sup> Juridisk teori baserer seg på en analogisk tolkning av disse bestemmelsene. Det er antatt at kreditor ikke har en plikt til å godta alle intervensjonsbetalinger. Betaleren må ha en aktverdig grunn eller legitim egeninteresse. Er innbetalingen gjort etter debitors ønske er dette oppfylt. Etablering av IN-ordning må vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og på den bakgrunn må vilkåret ansees for å være oppfylt. I Rt. 1993 side 183 kom Høyesterett til at kreditor i det aktuelle tilfellet ikke hadde plikt til å motta betaling, på grunn av vilkårene som ble stilt. Kreditor hadde en aktverdig grunn til å avslå tilbudet da hensikten med tilbudet var å trenere tvangssalg av debitors eiendom.

Intervensjonsbetalers regressrett forutsetter at betaleren har en aktverdig grunn. Etter tradisjonell lære er det antatt at regressretten bare er i behold dersom kreditor har plikt til å motta betaling.<sup>59</sup> To nyere Høyesterettsdommer kan tyde på at dette er blitt moderert:

Rt. 1997 side 1029 (på side 1036):

...det følger av alminnelige rettsgrunnsetninger at den som har dekket en annens forpliktelse, normalt og som utgangspunkt, har et regresskrav i behold. Det er avskjæring av regress som krever særskilt hjemmel.

Rt. 2010 side 664 (avsnitt 17):

Et regresskrav trenger etter vanlig rettsoppfatning ingen særlig hjemmel. Det er tilstrekkelig at man har dekket en annens forpliktelse. Jeg viser til Hagstrøm, Direktekrav i formueretten, TfR 2001 side 288, med henvisning til Rt-1997-1029.

Spørsmålet blir om den individuelle nedbetalingen av fellesgjeld har en inntredelsesrett i långivers panterett uavhengig om dette er avtalt med långiver. I kausjonstilfellene er det sikker rett at kausjonisten får regressrett mot debitor og at innbetalingen er pantsikret på samme måte

---

<sup>58</sup> Lov om vekslar av 27. mai 1932.

<sup>59</sup> Bergsåker (2011) side 305.



som den opprinnelige kreditor. Tilsvarende kan det være ved intensjonsbetaling ifølge Falkanger med henvisning til Augdahl.<sup>60</sup> Forarbeidene til burettslagslova bygger på det motsatte syn, at inntredelsesrett forutsetter særskilt avtale med långiver.<sup>61</sup>

### **5.3 Andelseiers sikkerhet for innbetaling i IN-ordning**

Borettsinnskuddet skal ha prioritet etter opprinnelig fellesgjeld og senere gjeld som er gitt med samtykke etter burettslagslova § 8-9 nr. 4 § jfr. § 2-11 (1). Ordinær nedbetaling av fellesgjeld gjennom felleskostnader er ikke sikret med pant. Det vil kun skje utbetaling dersom øvrige kreditorer har fått dekning for sine krav. En individuell nedbetaling av fellesgjeld må bygge på en avtale, jfr. burettslagslova § 2-15 if. Det er utformingen av denne avtalen som avgjør om andelshaver har et tilbakebetalingskrav og hvilken prioritet denne skal ha.

Hvilken sikkerhet andelseier får ved individuell nedbetaling varierer. Sikkerheten må betegnes som god dersom andelseier får samme sidestilt prioritet med felleslånet. I mange tilfeller gjelder dette også hvor innbetalingen pantsikres med prioritet etter fellesgjelden, men foran borettsinnskuddet. Det forutsetter imidlertid at gjeldsgraden ikke er for høy. Risikoen øker betraktelig dersom innbetalingen har prioritet etter fellesgjelden, og i enda større grad dersom innbetalingen ikke får panterett.

Dersom den individuelle innbetalingen får sidestilt eller dårligere prioritet enn innskuddet kan det spørres om det er i strid med borettsloven § 2-11 (1) første punktum. Andelseiers innbetaling er i praksis et lån til borettslaget.<sup>62</sup> Lånet skal benyttes til nedbetaling av fellesgjelden. Ordningen er godkjent av generalforsamlingen. IN-ordning er i praksis en refinansiering med andelseier som långiver. Andelseier påtar seg en risiko som er like beskyttelsesverdig som långivers risiko. Reelle hensyn kan tale for at den individuelle nedbetaling skal omfattes av bestemmelsen.

---

<sup>60</sup> Falkanger (2013) side 771 og Augdahl (1978) side 393-394.

<sup>61</sup> NOU 2000:17 side 62, NOU 2009:17 side 15 og Prop. 115 L (2009-2010) side 38.

<sup>62</sup> Jfr. NOU 2009:17 side 15.

### **5.3.1 Ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden ved etablering**

Borettslag etablert før 2011 hadde adgang til å ha ulik prosentvis fordeling av andel fellesgjeld og innskudd. I realiteten får dette samme virkning som en IN-avtale, men trenger ikke være regulert utover det faktum at fordelingen er ulik i bygge- og finansieringsplanen. Forskjellen er at nedbetalingen har status som borettsinnskudd og har prioritet etter långiver, jfr. burettslagslova § 2-11 (1). Dette gir andelseierne ulik risiko i borettslaget.<sup>63</sup> Ved konkurs vil andeler som startet med lav fellesgjeld være bedre sikret enn andeler som har nedbetalt fellesgjeld gjennom felleskostnader. Denne skjevheten i risiko vedvarer så lenge borettslaget eksisterer.

Lovforbudet i burettslagslova § 2-15 mot ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden kan på sikt miste sin kraft som følge av ulik prisutvikling på de enkelte boenheter. Dette kan også skje i førstehåndssalget dersom boligene ikke blir solgt til totalsummen som er forutsatt i bygge- og finansieringsplanen. Gjeldsandelen er i forhold til opprinnelig kostpris av borettslagets eiendom, og forholder seg ikke til andelens verdiendring.

Dersom et borettslag med ulik fordeling av fellesgjeld innfører IN-ordning vil andelseiers egenkapital ha svært ulik sikkerhet. Andelseier som innløste gjelden fra starten av, får pantsikret hele egenkapitalen med prioritet etter fellesgjelden. En andelseier med 80% fellesgjeld som senere innløser fellesgjelden gjennom IN-ordning vil få samme prioritet som fellesgjelden dersom det avtalt. Har IN-ordningen ingen sikkerhet vil den forbli usikret. Den individuelle nedbetalingen mister uansett sin sikkerhet når borettslagets fellesgjeld er nedbetalt.

### **5.3.2 Inntredelsesrett i långivers pant**

Dersom den individuelle nedbetalingen har fått inntredelsesrett i långivers pant vil innbetalingen ha like god sikkerhet som långivers panterett. Spørsmålet er om panteretten skal reduseres i samme takt som fellesgjeldens nedbetaling. Dersom bankgjelden er nedbetalt med 10% er det mye som taler for at den individuelle nedbetalingens pantesikkerhet skal reduseres tilsvarende. Dette er tatt inn i NBBLs standardavtale. I motsatt fall vil den individuelle nedbeta-

---

<sup>63</sup> Prop. 115 L (2009-2010) side 38.

lingen i sin helhet være pantesikret med første prioritet i hele låneperioden, mens den som har nedbetalt fellesgjelden kollektivt ikke har pantesikkerhet overhodet.

I regnskapsforskriften for borettslag skal det opplyses i notene om det foretatt individuell nedbetaling.<sup>64</sup> Dersom fellesgjelden har ulik prosentvis fordeling, skal det gis en oversikt over fordelingen av gjelden mellom andelene. Ellers er forskriften taus om hvordan IN-gjelden til skal behandles. Dersom det ikke er avtalt at regresskravet skal reduseres i takt med nedbetalingsplanen, taler rimelighetshensyn at dette likevel skal legges til grunn. Borettslagets innkreving avdrag bør motregnes den andelseiers regresskrav, på samme måte som at rentene motregnes.

Inntredelsesretten i långivers panterett innebærer at panteretten tilhører flere. Lilleholt bruker betegnelsen *sampant* i artikkelen *Litt om sampant*.<sup>65</sup> Der drøfter han inngående adgangen til å låne andres prioritet uten tinglysning. I juridisk teori har det vært usikkert om det er slik adgang. Lilleholts syn virker i dag å være akseptert.<sup>66</sup> Lilleholt avslutter artikkelen slik:

Etter mi oppfatning er det ikkje avgjerande omsyn som tilseier at ein har strengare rettsvernreglar ved opplåning med krav frå ny kreditor enn ved anna opplåning av panterettar. Og da talar omsynet til konsekvens og samanheng i regelverket - saman med ønsket om praktiske og fleksible løysingar - for at ein godtek etablering av sampant ved opplåning med ny kreditors krav utan ny tinglysing.

### 5.3.3 Pantesikring av innbetalingen

I forarbeidene til burettslagslova vurderer borettslovutvalget om det burde åpnes for at nedbetalt fellesgjeld skal gå til øke innskuddet, slik at andelseiers risikokapital ikke øker i takt med nedbetalingen.<sup>67</sup> Utvalget kommer til at en slik endring ville bli for komplisert. Utvalget nevner også i den forbindelse til at IN-ordningene som noen byggelag har lagt til rette for, pleier å ha en form for pantesikring av innbetalingen. Begrunnelsen for sikringen er å hindre ulik

---

<sup>64</sup> Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 5 (2) nr. 9.

<sup>65</sup> Lilleholt (1998) side 723-729.

<sup>66</sup> Falkanger (2013) side 798.

<sup>67</sup> NOU 2000:17 side 62.

fordeling av risiko innad i borettslaget. Utvalget velger likevel ikke å komme med forslag til regulering av IN-ordningen, men henviser til avtaler med långiver.

#### **5.3.4 Sikring av tap av felleskostnader**

Sikringsordning for borettslag innebærer overtakelse av borettslagets risiko for manglende innbetaling av felleskostnader.<sup>68</sup> Frem til lovendringen i burettslagslova kapittel 5 avsnitt VII trådte kraft 1. januar 2013 var det fritt frem for aktører å tilby slike ordningen uten at det ble stilt krav til tilbydere. I dag er det kun foretak som har konsesjon til å drive skadeforsikrings- eller finansieringsvirksomhet som kan tilby sikringsordning, jfr. burettslagslova § 5-27.

Forskriften om sikringsordninger bestemmer de materielle minstekravene til ordningen. Hver andel er sikret for to års felleskostnader. Årlig tapsdekning skal utgjøre minimum 15% av borettslagets inntekter, men begrenset nedad til fire ganger folketrygdens grunnbeløp.<sup>69</sup> Borettslagets egenandel kan være inntil 1/10 av folketrygdens grunnbeløp for hver andel, men begrenset oppad til 10% av tapsdekningen.<sup>70</sup>

#### **5.3.5 Kan den individuelle nedbetalingen skilles fra andelen?**

En individuell nedbetaling av fellesgjeld innebærer at andelshaver får en fordring mot borettslaget. Fordringer er som hovedregel omsettelige etter vanlige regler om fordringers omsettelighet. Det er også slått fast av Høyesterett at alle fordringer som hovedregel kan overdras.<sup>71</sup> Det er ikke krav om samtykke fra debitor og debitor kan ikke protestere mot overdragelsen.<sup>72</sup> Unntak fra retten til overdragelse kan følge av avtale mellom kreditor og debitor. Det finnes også lovbestemmelser som begrenser omsetningsadgangen, for eksempel finansavtaleloven § 45 (1). Bestemmelsen bestemmer at bankers fordringer kun kan overdras til andre finansinstitusjoner.

---

<sup>68</sup> jfr. Forskrift 15. desember 2010 nr. 1694 om minstekrav av sikringsordningar § 1. Forskriften er gitt med hjemmel i burettslagslova § 2-28.

<sup>69</sup> 4 G utgjør per 15. mai 2013 kr. 340.980.

<sup>70</sup> 1/10 G utgjør per 15. mai 2013 kr. 8.525.

<sup>71</sup> Se f.eks Rt. 2008 side 385 (avsnitt 61) og Rt. 1994 side 792 (på side 796) .

<sup>72</sup> Bergsåker (2011) side 79.

Spørsmålet er om den individuelle nedbetaling kan skilles fra andelen. Til sammenligning kan borettsinnskuddet ikke skilles fra andelen, jfr. borettslagslova § 2-10 (3) siste punktum. Det er en videreføring av reglene i 1960-borettslagsloven § 32. Bestemmelsen om borettsinnskuddet er et unntak fra hovedregelen om fordringers omsettelighet. Det samme gjelder omsetning av borettsandelen uten innskuddet. Dersom det var tillatt å omsette andel og borettsinnskudd hver for seg ville det føre til uryddige forhold mellom partene og borettslaget. Hensynet bak regelen er å forhindre dette. Virkningene av et brudd på bestemmelsen må være at avtalen er ugyldig i forhold til borettslaget og at de kan forholde seg til den som er registrert som eier av andelen.<sup>73</sup>

Dersom det er adgang til å overdra den individuelle nedbetalingen kan det hevdes å være i strid med hensynene bak finansavtaleloven § 45 (1). Debitor skal ikke risikere at en seriøs finansinstitusjon som kreditor byttes ut med en ny kreditor som ikke tilfredsstiller de samme krav som stilles til finansinstitusjoner. Det ville i så fall være tilfelle dersom utenforstående kunne overta fordringen knyttet til den individuelle nedbetaling.

Dersom NBBLs standardavtale er benyttet overtar ny eier av andelen alle rettigheter knyttet til IN-ordningen.<sup>74</sup> Avtalen er taus når det gjelder overdragelse av fordringen uten at andelen skifter eier. En individuell nedbetaling er irreversibel. Dette kunne løses ved en avtale om makeskifte mellom to andelseiere i samme borettslag. Om det er adgang til dette etter NBBLs standardavtale er et åpent spørsmål.

Om ny eier overtar rettighetene til IN-ordningen dersom dette ikke er avtalt, må bero på avtalen mellom kjøper og selger. Hvis fordringen ikke medfølger vil fellesgjelden i så fall øke og utgjøre en mangel etter avhendingsloven dersom dette ikke er opplyst.<sup>75</sup> Ved tvangsrealisasjon av andelen kan dette være en mer praktisk problemstilling. Tidligere andelseiere kan ha interesse av å unndra fordringen fra salget.

---

<sup>73</sup> Lilleholt (2006) side 317.

<sup>74</sup> NBBL-dok nr. 4.52 § 6.

<sup>75</sup> Se avsnitt 4.9 for nærmere omtale av mangel .

## 5.4 Flytende eller fast rente

Den nominelle renten på utlån følger i hovedsak styringsrenten til Norges Bank og pengemarkedsrenten. Styringsrenten er den rentesatsen Norges Bank tar for utlån av penger til bankene, og bankenes innskuddsrente. Styringsrenten fastsettes av Norges Banks hovedstyre til kjente tider, normalt seks ganger i året. Pengemarkedsrenten fastsettes av aktørene i finansmarkedet for penger. Rentesatsen for norske kroner har betegnelsen NIBOR.<sup>76</sup>

I Norge har man tradisjonelt lånt penger med flytende rente. Det betyr at lånerenten kan justeres i takt med renteutviklingen og bankens rentemargin. Låntaker skal varsles i forkant av at endringen trår i kraft. Det følger av låneavtalen og finansavtaleloven § 50.

Fordi bankens utlånsrente endrer seg etter styringsrenten og markedsrenten, kan man «binde» renten for f.eks. 3, 5 eller 10 år. Å binde renten kalles også fast rente, mens rente som følger styringsrenten kalles flytende rente. Ved å binde renten trenger man ikke bekymre seg for en eventuell renteøkning i bindingsperioden.

At borettslaget binder renten er en kompliserende faktor ved individuell nedbetaling. NBBLs standardavtale forbyr borettslaget binde rentene etter at IN-ordningen er etablert. Ved innløsning av gjeld som har fast rente må det foretas en avregning av overkurs/underkurs ved ekstraordinær innfrielse. Dette gjør det mer komplisert å nedbetale gjelden via en IN-ordning fordi innbetalingen ikke omfatter kun gjeldens restsaldo, men også avregning av tap eller gevinst på fastrenteavtalen.

I LG-2012-183280 ble manglende opplysninger om overkursens størrelse ved innløsning av fellesgjeld ansett som en mangel etter avhendingsloven § 3-7 og selger måtte erstatte kostnadene. Borettslaget hadde inngått rentebytteavtale som langsiktig rentesikring i 10 år til 2018. Ved individuell nedbetaling måtte andelseieren ved innløsningstidspunktet betale eventuell overkurs i tillegg. Ved utmålingen la lagmannsretten til grunn overkursen på det tidspunkt andelseieren tidligst kunne innløse, som utgjorde kr. 147.826, men det ble gjort fradrag for kr 25.000 som var selgers forventede omkostninger ved innløsningen. Lagmannsretten uttalte at

---

<sup>76</sup> Forkortelse for Norwegian InterBank Offered Rate.

selger hadde en aktivitetsplikt for å opplyse kjøper om overkursens størrelse før bud aksept. At kjøper ble oppfordret til å gjøre egne undersøkelser vil ikke fri selger for ethvert ansvar. Heller ikke henvisning til tredjemann er tilstrekkelig for at selger skal fri seg for ansvar, jfr. RG 1999 side 1598.

#### **5.4.1 Rentebytteavtaler**

Rentebytteavtale, også kalt renteswap, er en finansiell avtale mellom to parter å bytte rentebetalinger. Typisk vil det være å bytte en flytende rente mot en fast rente. Avtalen er ikke knyttet til selve låneavtalen. Virkningen er at den ene parten får fast rente og den andre flytende rente. Dersom den flytende renten er høyere enn utgangspunktet vil det oppstå en rentegevinst som utbetales kvartalsvis, og i motsatt fall vil det oppstå tap dersom den flytende renten er lavere. Avtalen er bindende for begge parter og kan ikke konverteres som et vanlig fastrentelån.

I en dom fra 2013 i Gulating Lagmannsrett ble det slått fast at andelseier som hadde nedbetalt fellesgjelden gjennom IN-ordning, likevel pliktet å dekke sin andel av borettslagets tap på en rentebytteavtale.<sup>77</sup> Anke til Høyesterett ble ikke tillatt fremmet.<sup>78</sup> Tvisten var hvorvidt andelseier som hadde inngått IN-avtale og foretatt full innfrielse av sin andel av fellesgjelden hefter for en forholdsmessig andel av de kostnader som i ettertid er påført borettslaget som en følge av rentebytteavtalen. Til tross for at flere hadde innfridd sin andel av fellesgjelden var ikke beregningsgrunnlaget på rentebytteavtalen blitt nedjustert samtidig og forholdsmessig. Som en følge av dette var borettslaget påført et betydelig tap. Lagmannsretten mente at boligbyggelaget hadde opptrådt uaktsomt i sin håndtering av IN-ordningen. NBBLs standardavtale var benyttet og retten la vekt på at den krever at nedbetaling av fastrentelån krever særskilt avtale. Det var ikke gjort her og retten stilte spørsmål om andelshaver hadde anledning til innfrielse av fellesgjelden. Retten kom til at borettslaget var forpliktet i rentebytteavtalen og at alle andelseiere måtte dekke sin andel av kostnadene knyttet til denne.

---

<sup>77</sup> LG-2012-48709.

<sup>78</sup> HR-2013-1058-U.

## **5.5 Konsekvenser av individuell nedbetaling av fellesgjeld**

### **5.5.1 For andelseier som foretar individuell nedbetaling**

Det kan være flere årsaker til at en andelseier ønsker å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden i borettslaget. En vanlig årsak er ønsket om reduserte felleskostnader.

Andelshaver kan ha tilgjengelig kapital som han ikke har ønske om å nytte til andre formål. Den risikofrie rente vil alltid være lavere enn utlånsrenten. Dette utgjør finansnæringens rentemargin og størrelsen bestemmes av konkurransen i næringen og pengemarkedet. Ved å nedbetale vil andelshaver i realiteten øke avkastningen på kapitalen sammenlignet med å ha pengene i banken.

Tradisjonelt har fellesgjeld hatt lavere rente enn personlige lån. Dette har imidlertid endret seg etter finanskrisen i 2008. Lån til borettslag betraktes av bankene som bedriftslån og vurderes som mer risikofylt enn personlån. Som følge av dette kan andelshavere ha et ønske om å refinansiere fellesgjelden med et personlig lån med sikkerhet i andelen. Den økonomiske fordelene er rentedifferansen mellom fellesgjeld og personlig gjeld. I 2009 kunne årlig renteforskjell i enkelte tilfeller utgjøre 20.000 kroner per million i gjeld.<sup>79</sup> Driftskostnadene knyttet til andelen forblir uendret, men finansieringskostnaden endres fra et kollektivt til et individuelt ansvar for renter og avdrag.

En individuell nedbetaling av fellesgjelden innebærer at andelseier overtar en andel av finansinstitusjonens risiko. Andelseiers økonomiske eksponering økes ved å skyte inn mer egenkapital. Ved konkurs i borettslaget eller prisnedgang i boligmarkedet økes dermed tapspotensialet til andelseier. Dersom den individuelle nedbetalingen er lånefinansiert vil andelseier gå fra ha et begrenset ansvar til et fullt personlig ansvar for gjelden.

Ekstraordinær nedbetaling av andel fellesgjeld er irreversibel. Dersom andelshaveren senere skulle få behov for pengene, må dette eventuelt skje gjennom belåning av borettsandelen. Videre vil det få konsekvenser ved salg av andelen. Den nye kjøper må finansiere kjøpet med personlig lån og mister muligheten til fellesfinansiering. Om det er negativt ved salg eller ikke

---

<sup>79</sup> Dagens Næringsliv (2009).



avhenger av stemningen i boligmarkedet. Etter 2008 ble det advart i media mot leiligheter med høy fellesgjeld, og i 2011 ble det innført forbud mot fellesgjeld som oversteg 75 % av eiendomsverdien. Som en følge av dette valgte en del boligselgere å innløse sin andel av fellesgjelden fordi markedet ikke ønsket å kjøpe leilighet med høy fellesgjeld.

Ved salg vil andelen kunne fremstå med lav fellesgjeld og dermed lave felleskostnader, selv om borettslaget samlet sett har høy gjeldsgrad. Selger har et ansvar for å opplyse kjøper om dette, jfr. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8. I en dom fra 2010 som gjaldt heving av kjøp av borettslagsandeler uttaler Borgarting Lagmannsrett:<sup>80</sup>

Lagmannsretten ser det slik at kjøperne på bakgrunn av de opplysninger som forelå, ikke kan bebreides for at de ikke forsto at borettslagets fellesgjeld var langt større enn de trodde. Dette må være selger/meglers risiko når det ved salget er fremlagt så mangelfulle og uklare opplysninger om gjeldssituasjonen som her, og det heller ikke er gitt en nærmere redegjørelse verken muntlig eller skriftlig om borettslagets reelle gjeldssituasjon. Det fremgår også av kjøpekontrakten at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Alle kjøperne må anses som alminnelige uprofesjonelle kjøpere, som privatpersoner med en rett til å forvente ryddig og tilstrekkelig opplysning fra selger/megler om så vesentlige forhold som gjeldssituasjonen i et borettslag de kjøpte andeler i.

Det er knyttet større risiko til å foreta nedbetaling av fellesgjeld i borettslag hvor gjelden er høy. Borettslag med høy gjeldsgrad har større konkursfare og økt risiko for at andelshavere sier opp boretten. Dette ble påpekt av Kommunaldepartementet i sin vurdering om det fortsatt skulle være adgang til å etablere IN-ordninger.<sup>81</sup>

### **5.5.2 For långiver til borettslaget**

Finansinstitusjonen som har ytt borettslaget lån vil redusere sitt engasjement hver gang det foretas en individuell nedbetaling. Lånesaldoen reduseres fortidig og risikoen reduseres i samme takt som nedbetalingene foretas. Ved konkurs i borettslaget eller tvangssalg av borettslagets faste eiendom vil banken ha beste prioritet. I situasjoner der det ikke oppnås full

---

<sup>80</sup> LB-2009-121592.

<sup>81</sup> Prop. 115 L (2009-2010) side 38. Tidligere omtalt i avsnitt 4.3.1.

dekning har andelshaver og långiver prosentvis lik fordeling av tapet dersom de individuelle nedbetalingene er gitt inntredelsesrett i panteretten.

Långiver mister litt av disposisjonsretten over låneforholdet ved å inngå IN-ordning med borettslaget. Dersom borettslaget skulle ha behov for å ta opp mer gjeld kan ikke den eksisterende panteretten gjenopplånes. Det er heller ikke anledning til gjøre endringer i nedbetalingstiden. Dette følger av standardavtalen til NBBL. I borettslag hvor dette ikke er avtalt, vil det ikke være til hinder for gjenopplåning eller endring av nedbetalingsplanen.

### **5.5.3 For forretningsfører til borettslaget**

At borettslaget etablerer IN-ordning medfører at forretningsføreroppdraget blir mer arbeidskrevende både ved etablering og fremover så lenge ordningen eksisterer. Boligbyggelag som er tilknyttet NBBL kan benytte standardavtaler og har således en lettere jobb. Frittstående forretningsførere må selv utarbeide et avtaleverk og har risiko for ansvar dersom avtalen ikke er tilfredsstillende. Boligbyggelagene har et konkurransefortrinn ved at de kan benytte kvalitetssikrede kontrakter som revideres underveis på basis av medlemmenes erfaringer.

Økonomisk må det antas at det er i forretningsførers interesse at borettslag inngår slike ordninger fordi det øker deres omsetning både ved etablering og ved den enkeltes andelseiers innbetaling. På den annen side øker også arbeidsmengden. En IN-ordning vil også kreve at forretningsfører har datasystemer som kan administrere ordningen. I dag er det vanlig at forretningsfører har et etableringsgebyr på kr. 25.000 i tillegg til et årlig administrasjonshonorar. I tillegg må den enkelt andelshaver som benytter ordningen betale et honorar per innbetaling.

### **5.5.4 For borettslaget og de øvrige andelshaverne**

Etablering av IN-ordning medfører økte felleskostnader på grunn av økte kostnader til forretningsførsel. Dersom NBBLs standardkontrakt benyttes må det også tegnes medlemskap i sikringsordning, som også medfører økte kostnader. På den annen side krever det flertall på borettslagets generalforsamling før IN-ordning kan etableres. Ved salg av bolig er muligheten til individuell nedbetaling ofte fremhevet i boligannonse som en fordel i tillegg til sikringsordning. Ønsket om å gjøre borettslaget mer attraktivt kan derfor være et motiv for at beboerne ønsker ordningen velkommen.

Risikoen for at borettslaget misligholder fellesgjelden reduseres når andelshaver nedbetaler sin andel individuelt. Enhver individuell nedbetaling i borettslaget medfører at det er mindre fellesutgifter som skal kreves inn og betalingsforpliktelsen til långiver reduseres tilsvarende. Andelseiernes kollektive risiko i borettslaget blir dermed redusert.

Sikkerheten for innskuddet endres ikke dersom den individuelle nedbetalingen gis regressrett med sideordnet prioritet i långivers pantedokument. Dersom den individuelle nedbetalingen ikke har pantesikkerhet vil det ved tvangssalg eller konkurs medføre at innskuddet får en bedre stilling enn ellers. Långivers krav med prioritet foran innskuddet reduseres, samtidig som andelseieres individuelle nedbetaling er uten prioritet.

Etablering av IN-ordning gir borettslaget mindre mulighet til å endre eksisterende gjeldsforhold til långiver. NBBLs standardavtale begrenser borettslagets muligheter til endringer. Borettslaget kan i fremtiden ha et ønske om å binde renten for hele eller deler av gjelden, men IN-avtalen hindrer dette. I perioder har fastrenten vært historisk svært lav og i nærheten av den flytende renten. For å få forutsigbare rentekostnader og å redusere risiko kan det være ønskelig for de øvrige andelseierne at borettslaget binder renten. At borettslaget mister denne fleksibiliteten kan i ettertid ved renteoppgang gi andelseierne økte rentekostnader.

Avtalen kan også være til hinder for refinansiering av fellesgjelden, dersom den nye långiver ikke ønsker ha gjeldsforhold tilknyttet en IN-ordning. Det er ikke kjent at dette skulle være noe problem i dag, men det er ikke utenkelig at det kan skje i fremtiden. Etter finanskrisen var det en periode vanskelig å få refinansiert borettslagslån fordi bankene ønsket å redusere eksponeringen mot næringslivslån.

Det er ikke uvanlig at borettslaget avsetter midler til uforutsette kostnader. Dersom denne likviditeten blir betydelig kan det oppstå et ønske om å nedbetale fellesgjeld. Innkrevede felleskostnader kan ikke benyttes til ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld dersom gjelden er prosentvis ulikt fordelt. I så fall må andelseiere som allerede har nedbetalt sin andel av fellesgjelden få utbetalt sin andel. Det er tvilsomt om det vil være god forvaltning av borettslagets interesser.

Innkrevde felleskostnader som skal gå til renter og avdrag bør avregnes kvartalsvis og ved eierskifte. Borettslag som har flytende rente kan ved budsjettering ikke vite hvordan renteutviklingen blir. NBBLs standardavtale pålegger borettslaget å foreta en slik avregning. Borettslagets styre skal påse at det ikke skjer noen forfordeling av andelseiere. Det vil i så fall være i strid med fordelingsnøkkelen og borettslagslova § 5-19.

### **5.5.5 For kjøper av andel i borettslaget**

Det må skilles mellom tilfeller der det er foretatt individuell nedbetaling i den aktuelle andel og tilfeller der det ikke er foretatt noen nedbetaling. I tilfeller hvor det ikke er foretatt nedbetaling i andelen som erverves, vil situasjonen være den samme som omtalt i avsnittet ovenfor.

Kjøper har størst fleksibilitet ved å kjøpe en andel hvor det ikke er foretatt full nedbetaling av fellesgjelden. Da kan kjøper selv velge finansiering og graden av personlig risiko for gjelden. Dersom det er foretatt nedbetaling er det avgjørende at denne er sikret på tilfredsstillende måte. Dette er særlig avgjørende i borettslag med høy fellesgjeld hvor risikoen generelt er større. Dersom borettslaget har inngått avtale om sikringsordning har kjøper mindre grunn til bekymring for tap. Det vil uansett være en egenandel ved bruk av sikringsordning og en grense for tapsdekning. Sikringsordningen fjerner ikke hele risikoen for tap ved andelseiers mislighold av felleskostnader.

Kjøpers krav på opplysninger behandles nærmere i avsnittet nedenfor.

## **5.6 Opplysningsplikt ved salg av borettslagsandel**

Det er primært eiendomsmegler som formidler informasjon til kjøper ved boligsalg, med mindre selger forestår salget uten bruk av megler. Meglers plikt til å gi informasjon om eiendommen etter eiendomsmeglingsloven bygger på et annet rettsgrunnlag enn selgers opplysningsplikt. Sentrale bestemmelser for selger er avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, kjøpsloven § 18 og § 19 og bustadsoppføringslova<sup>82</sup> § 26 og § 27. Megler er mellommann og er ikke part i avtalen mellom selger og kjøper.

---

<sup>82</sup> Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43.

Selger kan komme i ansvar for de feil som foretas av eiendomsmegler. Gir eiendomsmegler uriktige opplysninger blir selger identifisert med megler.<sup>83</sup> I tillegg til ansvar etter eiendomsmeglingsloven, kan megler også bli solidarisk ansvarlig for krav som rettes mot selger. Kjøper kan ofte velge om kravet skal rettes mot megler eller selger, eventuelt begge.

Eiendomsmeglerloven § 6-7 (3) oppstiller tilleggskrav til eiendomsmeglers opplysningsplikt ved ”omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomst-dokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom”, jfr. eiendomsmeglerloven § 1-2 (2) nr. 3.

Etter avhendingsloven § 3-7 utgjør det en mangel dersom kjøper ikke får opplysninger som han hadde grunn til å regne med å få. Det er også en mangel etter avhendingsloven § 3-8 dersom det er forhold ved eiendommen som avviker fra hva som er avtalt og/eller markedsført. I begge bestemmelsene er det også et vilkår at mangelen skal ha hatt innvirkning på avtalen.

### 5.6.1 Opplysninger om fellesgjeld

Salgsoppgaven skal gi opplysninger om lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til disse.<sup>84</sup> Det må gis opplysninger om gjeldens rentesats og løpetid, avdragenes størrelse og eventuell avdragsfrihet. Det skal også opplyses om det er etablert IN-ordning i borettslaget, fordeling av fellesgjeld på de enkelte andelene og om det er foretatt individuell nedbetaling.<sup>85</sup> Opplysningene skal fremgå av notene i årsregnskapet til borettslaget.<sup>86</sup> Det fremgår ikke av loven at det er noen plikt å opplyse hva IN-ordningen innebærer, men det kan utledes av eiendomsmeglerloven § 6-7 (1) første punktum: ”Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.”<sup>87</sup>

---

<sup>83</sup> Rosén (2008) side 249.

<sup>84</sup> jfr. eiendomsmeglerloven § 6-7 (3) nr. 1 og 5.

<sup>85</sup> Finanstilsynets rundskriv 4/2011 punkt 3.1.

<sup>86</sup> Forskrift 30. juni 2005 nr. 745 § 5 annet nr. 9.

<sup>87</sup> Bråthen (2013) side 294.

I burettslagslova § 2-16 har den som etablerer borettslaget plikt til å opplyse kjøper om ”rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre vilkår av vesentlig betydning for nedbetaling av fellesgjelda”. Bestemmelsen kom inn ved lovendring i 2010. Tanken bak bestemmelsen er at utbyggers opplysningsplikt skal samsvare med eiendomsmeglers opplysningsplikt. Dersom opplysningene ikke foreligger, skal utbygger lage et estimat.<sup>88</sup> Ved brudd på utbyggers informasjonsplikt kommer reglene i avhendingslova eller bustadoppføringslova til anvendelse.

En avgjørelse fra Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester<sup>89</sup> konkluderer med at innklagede hadde opptrådt i strid med god meglerskikk, men klager ble likevel ikke tilkjent erstatning. Kravet om økonomisk tap var ikke dokumentert. Nemda bemerker i saken:

Innklagede opplyste ikke klageren om borettslagets totale fellesgjeld. Det er heller ikke gitt opplysninger om at det forelå en IN-ordning, eller om borettslaget hadde tilfredsstillende garanti- eller forsikringsordning. Videre har innklagede heller ikke opplyst klageren om ansvar for andres mislighold av felleskostnader. Etter Reklamasjonsnemdas oppfatning skulle slike opplysninger være gitt etter eiendomsmeglingsloven 2007 § 6-7. Var opplysningene ikke tilgjengelig hos forretningsfører, skulle innklagede søkt å fremskaffe annen dokumentasjon for de ovennevnte forhold eller gi opplysninger etter eiendomsmeglingsloven 2007 § 6-7 første ledd annet punktum.

#### 5.6.1.1 Fellesgjeldens størrelse

I en avgjørelse fra Eidsivating Lagmannsrett<sup>90</sup> fra 1990 var hovedspørsmålet hvorvidt feil angivelse av andel fellesgjeld var å anse som en kjøpsrettslig mangel når felleskostnadene som skulle betjene fellesgjelden var riktig oppgitt, jfr. kjøpsloven § 18 nr. 2. Retten kom til at det var en mangel og at den måtte ansees for å være verdireducerende. Retten uttalte:

Etter lagmannsrettens mening legger kjøpere flest ved kjøp av slike leiligheter vesentlig vekt på hvor stor del av fellesgjelden som hviler på borettsleiligheten. Det er uten tvil også andre faktorer som kan ha betydning for leilighetens verdi, men andel av fellesgjelden gir i tillegg til kjøpesum for andel og borettsinnskudd, en så pass god indikasjon på leilighetens enhetsverdi at det er naturlig at kjøpere legger vekt på den. Det mulig-

---

<sup>88</sup> Prop 115 L (2209-2010) side 27.

<sup>89</sup> Klage 145/09. Krav om erstatning i forbindelse med manglende opplysninger ved kjøp av leilighet.

<sup>90</sup> LE-1990-634.

gjør en prissammenligning mellom borettsleiligheter og andre boliger. Den omstendighet at husleien var korrekt oppgitt, kan ikke bringe saken i en annen stilling. Denne er også avhengig av en rekke andre faktorer, så som rentefot, avdragstid mv.

Fellesgjeldens størrelse vil kunne ha stor betydning dersom det blir endringer i disse faktorene. I denne saken har det da også vist seg at husleien kort tid etter at salget var avsluttet, steg vesentlig.

Forsikringsskadenemnda<sup>91</sup> kom i 2003 med noen betraktninger om hvor stort avvik i fellesgjelden som kan godtas uten at det anses som mangel etter avhendingsloven § 3-8. Saken gjaldt eierseksjon, men det må antas at den også har betydning for alle eierformer hvor det er fellesgjeld.

Cirka-angivelsen i salgsoppgaven kan i høyden gi rom for noen tusen kroner i avvik. Opplysningen om størrelsen på fellesgjelden var følgelig uriktig. Etter nemndas syn er det sannsynlig at opplysningen virket inn på avtalen, idet kjøpesummen i realiteten var ca kr 40.000 høyere enn kjøper hadde grunn til å tro.

#### 5.6.1.2 Fellesgjeldens rentenivå

Dersom det er opplyst feil rentenivå kan eiendomsmegler bli ansvarlig for dette. I klagesak 62/08 uttaler Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester:

I prospektet heter det at rentenivået «for tiden» er 3,15 prosent. Reklamasjonsnemnda tar utgangspunkt i denne opplysningen om rentenivået. (...) Da salget ble gjennomført, var renten imidlertid på 3,4 prosent. Lånet var konvertert fra byggelån til et ordinært lån i mai 2006, altså ca to måneder før kontraktsinngåelsen. Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning er det ikke tilstrekkelig at det gis opplysninger om rentenivået «for tiden», med mindre dette er det reelle rentenivået når interessenten får salgsoppgaven i hende. Om eiendomsmegler ikke ønsker å endre salgsoppgaven i takt med endringer i rentenivået, må rentenivået oppgis med utgangspunkt i en bestemt dato som ikke må ligge for langt tilbake i tid. Ofte vil det være tilstrekkelig om rentenivået angis med utgangspunkt i rentenivået da salgsoppgaven ble utarbeidet.

---

<sup>91</sup> FSN-4688. Har senere endret navn til Finansklagenemnda – Forsikring.

### 5.6.2 Opplysninger om felleskostnader

Dersom fellesgjelden har avdragsfrihet, skal fremtidige felleskostnader estimeres.<sup>92</sup> Denne informasjonen skal fremgå av årsregnskapet til borettslaget. Som utgangspunkt må megler basere seg på denne informasjonen fra forretningsfører eller styret. Det forutsettes i eiendomsmeglerloven § 6-7 (1) annet punktum at megler kontrollerer opplysningene som han mottar. Gjennom plikten til å kontrollere har han også et visst ansvar for at de er riktige. Dersom det oppstått endrede forutsetninger for beregningen, må megler foreta egne justeringer i beregningen.

Eiendomsmeglerloven oppstiller ikke noen plikt for megleren til å gjøre egne beregninger, dersom han ikke mottar informasjon fra forretningsfører. Men ifølge Finanstilsynet har megler plikt til å gjøre egne beregninger i mangel av noe annet.<sup>93</sup>

”Opplysninger om månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er av lovgiver vurdert som en så viktig opplysning, at det er nevnt som et av minimumskravene i § 6-7 tredje ledd. Slik Kredittilsynet<sup>94</sup> ser det, innebærer dette at det skal være forbundet med betydelig vanskeligheter for at megler skal kunne unnlate å gi disse opplysningene til kjøper. (...) Men selv om beregningene i en del tilfeller faktisk er mer krevende, vil dette etter Kredittilsynet skjønne likevel ikke være tilstrekkelig til å frita megleren fra opplysningsplikten.”

I en dom fra 2008 i Eidsivating Lagmannsrett<sup>95</sup> ble kjøper av borettslagsleilighet tilkjent kr. 70.000 i prisavslag for manglende opplysning om at fellesgjelden var avdragsfri til 2011, jfr. avhendingsloven § 4-2 jfr. § 3-8 og § 3-9. I salgsoppgaven var det opplyst at felleskostnadene var kr. 7.078 inkluderte nedbetaling av andel fellesgjeld. Det var ikke gitt opplysninger om økning i felleskostnadene i verken salgsoppgave eller egenerklæringsskjema, og heller ikke senere rettet. Etter at kjøper overtok leiligheten ble han kjent med at felleskostnadene ville da øke med 4.500 per måned. Selger hadde ved avtaleinngåelsen lagt til grunn at felleskostnadene inkluderte avdrag. Dette var opplysninger som kjøper etter Lagmannsrettens syn hadde

---

<sup>92</sup> Eiendomsmeglerloven § 6-7 (3) nr. 2.

<sup>93</sup> Finanstilsynets brev: 2008-06-24. 7264/8 Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

<sup>94</sup> Kredittilsynet har senere endret navn til Finanstilsynet.

<sup>95</sup> LE-2008-068252.



*”grunn til å regne med å få” og man ”måtte gå ut i fra at den hadde verka inn på avtala”.*<sup>96</sup>

Da kjøper overtok leiligheten hadde dagens eiendomsmeglerlov ikke trådt i kraft. I dagens lovgivning fremgår det klart at det er brudd på meglers opplysningsplikt.

### **5.6.3 Opplysninger om rettigheter og forpliktelser for boligselskapet**

Megler skal gjennomgå og vurdere øvrige rettigheter og forpliktelser utover fellesutgifter og fellesgjeld.<sup>97</sup> Det vil typisk være vedtekter, protokoller fra generalforsamling og styremøter, og eventuelle andre avtaler. Dersom megler finner forhold av betydning skal det omtales i salgsoppgaven.

I en avgjørelse fra Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglertjenester i 2008 hadde megler feilaktig opplyst at det var etablert IN-ordning.<sup>98</sup> Borettslaget foreslo i ettertid å etablere IN-ordning. Etableringskostnadene for borettslaget ville være kr. 25.000. Megler måtte dekke kjøpers andel, som utgjorde kr. 1.087.

### **5.6.4 Opplysninger om boligselskapets økonomi**

Vesentlige forhold knyttet til boligselskapets økonomi skal opplyses i salgsoppgaven.<sup>99</sup> Megler må innhente og gjennomgå budsjett, vedtatt årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetningen. Dersom det er forhold som kan medføre økning i felleskostnadene vil det være av vesentlig betydning og skal opplyses om.<sup>100</sup>

I en dom fra Trondheim byrett<sup>101</sup> ble eiendomsmegler dømt til å betale kr. 50.000 i erstatning for å handlet i strid med god meglerskikk og forsømt undersøkelsesplikten i medhold av eiendomsmeglerloven av 1989 § 3-6 (1) og (2) og § 3-7. Megler hadde basert seg på informasjonen fra siste årsregnskap. Ved salgstidspunktet var det klart at andel fellesgjeld ville stige med 85.000 som følge av rehabilitering. Retten mente at eiendomsmegleren burde ha innhentet

---

<sup>96</sup> jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-7 og avhendingsloven § 3-7 annet punktum og § 3-8 annet ledd.

<sup>97</sup> Eiendomsmeglerloven § 6-7 (3) nr. 5.

<sup>98</sup> Klage nr. 62/08.

<sup>99</sup> Eiendomsmeglerloven § 6-7 (3) nr. 6.

<sup>100</sup> Finanstilsynets rundskriv 4/2011 punkt 3.1.

<sup>101</sup> RG 2000 side 949 (Trondheim Byrett).

nærmere opplysninger om sameiets låneopptak, hvilke vedtak som var fattet med hensyn til rehabilitering og hvor stor den endelige fellesgjeld ville bli. Erstatningsutmålingen ble satt skjønnsmessig av byretten. Selv om dommen gjelder eierseksjonssameie er det grunn til å anta at den har overføringsverdi for borettslag.

### **5.6.5 Opplysninger om eierformen**

I salgsoppgaven skal det redegjøres for hovedtrekkene for den enkelte eierform. De typiske særtrekkene som skiller den fra selveierbolig skal fremheves og det skal opplyses om hvilken lov som gjelder for den konkrete boligen. Det skal også informeres om den generelle risikoen ved indirekte eierskap.<sup>102</sup> Typisk er det ansvar for udekket husleieinnbetalinger og eventuelt usolgte andeler i boligselskapet.

I en dom fra 2010 som gjaldt heving av kjøp av borettslagsandeler uttaler Borgarting Lagmannsrett:<sup>103</sup>

Slik den finansielle situasjonen fremstår i dette borettslaget, har kjøperne uten å være klar over det påtatt seg en betydelig gjeldsrisiko, hvis andre andelshavere misligholder sitt delansvar for fellesgjelden, som kan være betydelig fordi andel fellesgjeld for usolgte andeler var høy.

Det er en utbredt misoppfatning at lav andel fellesgjeld også gir mindre kollektiv risiko i borettslaget. Andeler som har liten andel av fellesgjeld i borettslag med høy total fellesgjeld har fortsatt risiko for å måtte dekke øvrige andelseieres fellesgjeld som følge av betalingsmislighold. Risikoen er særlig stor dersom utbygger sliter med å få solgt de øvrige andelene. Utbygger kan få finansielle problemer som følge av at felleskostnadene løper for usolgte boliger som ikke er utleid.

### **5.6.6 Opplysninger om sikringsordning i borettslag**

Prospektet skal inneholde opplysninger hvorvidt borettslaget har inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader. I så fall skal det opplyses om hvem som er tilbyder, avtalens varighet

---

<sup>102</sup> Eiendomsmeglerloven § 6-7 (3) nr. 3.

<sup>103</sup> LB-2009-121596.

og oppsigelsvilkårene, jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd nr. 4. Bestemmelsen kom ved lovendring i 2010, som en konsekvens av at burettslagslova innførte minstekrav til tilbydere av sikringsordninger. Opplysningsplikten omfatter kun de sikringsordninger som tilfredsstiller minimumskravene i burettslagslova.<sup>104</sup>

Risikoen tilknyttet andeler som har foretatt individuell nedbetaling reduseres dersom borettslaget har inngått avtale om sikringsordning. Frem til lovendringen i 2010, var det fritt frem å tilby slike ordninger. I en økonomisk krise er gjerne flere borettslag som for økonomiske problemer samtidig og sikringsordningen har liten verdi dersom den ikke er stand til å sikre alle lagene som har krav på det.

## **5.7 Opphør av boretten**

Boretten og borettslaget kan opphøre på ulike måter. Den enkelte borett kan opphøre frivillig ved at andelseier sier opp boretten, alternativt at den opphører ufrivillig ved tvangssalg av andelen. Alle borettene kan opphøre kollektivt ved frivillig oppløsning av borettslaget eller ufrivillig ved tvangssalg av borettslagets eiendom eller konkurs i borettslaget. Spørsmålet som skal belyses her er hva som skjer med den individuelle nedbetalingen av fellesgjeld i de ulike situasjonene.

### **5.7.1 Ansvarsbegrensning for andelseier**

Borettslag er i likhet med boligbyggelag et selskap med begrenset ansvar. Det følger av burettslagslova § 1-2 (2) som bestemmer at andelseierne ikke hefter for borettslagets kreditorer og ikke kan pålegges å gjøre innskudd i borettslaget. Det er borettslaget som helhet som står ansvarlig ovenfor långiver av fellesgjelden, ikke den enkelte andelseier. Borettslagets kreditorer kan ikke kreve andelseierne direkte, men må forholde seg til borettslaget alene. Andelseier kan si opp boretten og dermed bli fristilt for plikten til å betale felleskostnader etter seks måneder, jfr. burettslagslova § 5-21 (1).

Et viktig unntak fra ansvarsbegrensningen er at den enkelte andelseier kan pålegges å dekke en andel av felleskostnadene, jfr. burettslagslova § 5-19. Felleskostnader er borettslagets ho-

---

<sup>104</sup> Fastsatt i forskrift med hjemmel i burettslagslova § 5-28.

vedinntektskilde og andelseierne hefter derfor indirekte for borettslagets kostnader. Størrelsen på felleskostnadene må justeres i takt med kostnadene, men etter forarbeidene må det antas at det ikke anledning til å kreve inn store engangsbetalinger.

### **5.7.2 Oppsigelse av boretten**

Alle andelseiere har anledning til å si opp boretten med seks måneders oppsigelsestid, jfr. borettslagslova § 5-21 (1). Andelseier er personlig forpliktet til å betale felleskostnader frem til utløpet av oppsigelsesperioden. Dersom andelen overtas av andre i denne perioden, opphører betalingsplikten også. Har andelseieren fraflyttet boligen ved oppsigelsens utløp, og ikke overført den til andre, kan borettslaget begjære tvangssalg uten forutgående varsel etter borettslagslova § 4-8 (2) jfr. § 5-21 (3). Borettslagets legalpant<sup>105</sup> i andelen gjelder fortsatt, slik at dette fortsatt benyttes til å dekke ubetalte felleskostnader etter oppsigelsesperioden, jfr. borettslagslova § 5-21 (4).

Borettslagsandelen vil som regel ha liten eller negativ markedsverdi dersom andelshaver velger å si opp boretten. Dette er særlig praktisk for borettsandeler med høy andel fellesgjeld ved boligprisfall. I slike situasjoner kan det være vanskelig å få noen til å overta andelen. Det gjelder uavhengig om det skjer ved frivillig salg eller tvangssalg. Dersom andelen forblir usolgt overtas den av borettslaget og kan leies ut. Borettslaget er like fullt ansvarlig for å dekke felleskostnadene knyttet til andelen. Dersom leieinntektene er lavere enn kostnadene påføres borettslaget og de øvrige andelseierne et økonomisk tap.

For andelseier som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjelden er det mindre aktuelt å si opp boretten. For det første er det mindre sannsynlig at andelen får negativ verdi når egenkapitalen økes. Tapspotensialet er større ved økt andel egenkapital, og gjør det mindre attraktivt å si opp boretten. I borettslag uten sikringsordning og høy fellesgjeld er risikoen for at andre andelseiere skal si opp boretten større enn ellers. I slike situasjoner har andelseier pådratt seg en større risiko ved å nedbetale fellesgjelden individuelt. Her risikerer andelseier også å måtte betale gjelden til øvrige andelseiere og ufrivillig bli indirekte medeier i en annens andelshavers bolig.

---

<sup>105</sup> Legalpantet er per 1. mai 2013 kr. 170.490, og tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp.

### **5.7.3 Tvangssalg av borettslagsandel**

Det er særlig tre grunner til at en borettslagsandel kan bli begjært tvangssolgt. Andelseier kan ha misligholdt plikten til å betale felleskostnader, jfr. borettslagslova § 5-19. Boretten kan ha blitt sagt opp av andelseier uten å ha overført den til andre, jfr. borettslagslova § 5-21. Den siste grunnen er andelseiers mislighold av pantegjeld som er tinglyst på andelen, enten som avtalepant eller utleggspant. I de to første tilfellene er det borettslaget som må ta initiativ til at tvangssalg gjennomføres. I det siste tilfellet er initiativet hos panthaver.

Fellesgjelden og øvrige plikter og rettigheter knyttet til andelen overføres til ny eier av andelen. Det er personlige heftelser knyttet til andelen som slettes når tvangssalget stadfestes av tingretten. Andelseier får utbetalt nettopprovenyet etter at alle kreditorer med panterett i andelen har fått fullt oppgjør.

### **5.7.4 Rettslig regulering av oppløsning og konkurs**

Adgangen til frivillig oppløsning av borettslag har vært politisk omstridt og lovreglene har blitt endret flere ganger siden borettslagsloven ble vedtatt i 1960. På 1970-tallet var det attraktivt å konvertere borettslag til eierseksjonssameier. Motivet var gjerne økonomisk fordi selveierleiligheter, i motsetning til borettslag, ikke var prisregulert. Det er ikke lenger en aktuell problemstilling. Reglene om oppløsningsretten er i stor grad liberalisert, både for tilknyttede og frittstående borettslag.

Ettersom borettslaget kan pantsette hele eiendommen, kan det også gå konkurs eller eiendommen selges under ett ved tvangssalg. Ethvert rettssubjekt kan gå konkurs uavhengig om det er personlig eller ikke. Borettslagets primære inntektskilde er felleskostnader. Den egentlige årsaken til at borettslag misligholder sine forpliktelser er at det kreves inn for lite felleskostnader og/eller at andelseiere misligholder betaling av felleskostnadene. Situasjonen har en del paralleller med en boligeier som ikke har evne eller vilje til å betjene gjelden. Forskjellen er at alle andelseierne i borettslaget påvirkes av betalingsmisligholdet.

Virkningene for andelseier ved konkurs i borettslag eller tvangssalg av borettslagets eiendom var ikke regulert i 1960-borettslagsloven og heller ikke behandlet i forarbeidene. Problemstil-

lingen ble først aktuell under boligkrisen på slutten av 1980-tallet.<sup>106</sup> Det ble lagt til grunn at andelseierne har vern som vanlige leietakere ved konkurs eller tvangssalg.<sup>107</sup> Andelseier beholder boligen som leietaker, men mister særrettighetene knyttet til andelen. I dag er denne løsningen blitt kodifisert i burettslagslova § 5-25. Bestemmelsen innebærer ingen endring av tidligere praksis.

Ved oppløsning av borettslaget vil andelseier som har foretatt individuell nedbetaling være avhengig av om sikkerhetstilletsen er tilfredsstillende. Det er av særlig betydning ved insolvens. Det er av mindre betydning dersom borettslaget er solvent.

### **5.7.5 Frivillig oppløsning av borettslag**

Vedtak om oppløsning krever tilslutning fra 2/3 av alle andelseierne og må behandles to ganger av generalforsamlingen, jfr. burettslagslova § 11-1 (1). Oppløsning kan skje ved naturaldeling eller ved salg av eiendommen i sin helhet eller i seksjoner. Hovedregelen er at verdien fordeles ved naturaldeling. Dersom det er nødvendig for å få dekket gjelden eller hvis 1/3 av andelseierne krever det skal eiendommen gjøres om til penger ved salg, jfr. burettslagslova § 11-8 (1).

Naturaldeling gjennomføres ved seksjonering eller oppdeling av eiendommen. Den enkelte boenhet overføres til den som hadde boretten. Ved salg av eiendommen blir alle verdier omgjort til penger før fordeling. Eiendommen kan bli solgt under ett til en kjøper. Andelseierne har da ikke forkjøpsrett, verken enkeltvis eller som gruppe. Kommunal forkjøpsrett er lite praktisk fordi den forutsetter at minst halvparten av beboerne ønsker bruk av forkjøpsretten.<sup>108</sup> Bruksretten kan omgjøres til en tidsubestemt leieavtale, jfr. burettslagslova § 5-25 (2). Ved salg av boenhetene enkeltvis, har den enkelte andelseier forkjøpsrett til den tilhørende boenheten, jfr. burettslagslova § 11-8 (2). Forkjøpsretten er regulert av løsningsrettsloven.<sup>109</sup> Andelseier må ved bruk av forkjøpsretten tre inn i avtalen mellom borettslag og kjøper.

---

<sup>106</sup> Lilleholt (2006) side 514.

<sup>107</sup> NOU 2000:17 side 141.

<sup>108</sup> Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 20.04.1977 nr. 34. Lilleholt (1996) side 653 mener det er tvilsomt om loven gjelder i denne situasjonen i det hele tatt.

<sup>109</sup> Lov løsningsrettar av 09.12.1994 nr. 64.

Uavhengig om oppgjøret skjer ved naturaldeling eller utbetaling av penger, skal borettslagets kreditorer få oppgjør først, jfr. burettslagslova § 11-9. Utdeling av overskudd til andelseierne kan først skje seks uker etter kreditorvarsel, jfr. burettslagslova § 11-4 (1). Borettsinnskuddet anses som gjeld til andelseierne og skal tilbakebetales før eventuell deling av overskudd. Ved naturaldeling skal borettsinnskuddet ikke tilbakebetales, jfr. burettslagslova §11-7 (3).

Tilbakebetaling av individuell nedbetaling avhenger av hvilken prioritet den har. Ved bruk av NBBLs standardavtale har den sideordnet prioritet med långiver. I så fall skal andelseiere som har foretatt nedbetaling ha oppgjør før eventuell utbetaling av innskudd og overskudd. Tilbakebetalingskravet reduseres i takt med nedbetalingsplanen. En del av kravet da utbetalt ved fordelingen av overskudd. Andelseierne blir likebehandlet uavhengig om fellesgjelden nedbetales individuelt eller kollektivt. Individuell nedbetaling har bedre prioritet og blir utbetalt først. Dersom nedbetalingen har dårligere prioritet enn innskuddet, skal utbetalingen foretas etter eventuell utbetaling av innskuddet.

Spørsmålet blir da om tilbakebetalingskravet skal reduseres i takt med nedbetalingsplanen hvis dette ikke er avtalt. Mye taler for at en individuell nedbetaling som ikke er knyttet direkte opp mot felleslånets gjeld blir å regne som et selvstendig gjeldsforhold. Det har da gode grunner for seg at en individuell nedbetaling skal tilbakebetales i sin helhet før deling av eventuelt overskudd. Denne løsningen innebærer at andelseiere som kun har nedbetalt fellesgjelden kollektivt gjennom felleskostnadene får utbetaling senere enn andelseiere som har gjort nedbetaling via IN-ordning.

### **5.7.6 Tvangssalg av borettslagets eiendom**

Ved betalingsmislighold fra borettslagets side kan panthaver i borettslagets eiendom begjære tvangssalg av eiendommen. For at tvangssalget kan gjennomføres er det et vilkår at panthaver med bedre prioritet får full dekning av sine krav, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20.<sup>110</sup> I borettslag hvor eiendomsverdien er lavere enn summen av fellesgjeld og innskudd er det ikke mulig å få gjennomført tvangssalg, hvis dette begjæres av kreditor med utleggspant. Tvangssalg av borettslagets eiendom er mest praktisk når det begjæres av fellesgjeldens långiver eller

---

<sup>110</sup> Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86.

andre med legalpant. Virkningen for IN-ordningen er behandlet samlet med konkurs i avsnittet nedenfor.

### **5.7.7 Konkurs i borettslag**

Andelshaverne er ikke personlig ansvarlig for borettslagets gjeld og øvrige forpliktelser. Det følger av at borettslaget er selskap med begrenset ansvar, jfr. borettslagslova § 1-2. Utover å innbetale andelskapital og innskudd har andelseier kun plikt til å dekke sin andel av felleskostnader, jfr. borettslagslova § 5-19. Dersom borettslaget skulle gå konkurs har andelseierne betalingsplikt frem til konkursåpning.

Økte felleskostnader som følge av endring i rentenivå, avsluttet avdragsfri periode eller økt vedlikeholdsbehov øker faren for betalingsmislighold av felleskostnadene. Dersom andelen har lavere verdi enn gjelden, får ikke borettslaget noen dekning av de misligholdte felleskostnadene. Dersom borettslaget heller ikke har noen garantiordning, vil det øke faren for konkurs i borettslaget ved betalingsmislighold.

Når borettslaget er konkurs blir eiendommen solgt enten ved tvangssalg eller frivillig salg. Ved frivillig salg er bobestyrer avhengig av at panthaverne er villig til pantefrafall selv om de ikke får fullt oppgjør.

Dersom den individuelle innbetalingen har dårligere prioritet enn fellesgjelden som nedbetales, påtar andelshaver seg en større risiko for tap ved konkurs i borettslaget. Andelshavernes innskudd får bedre sikkerhet som følge av at deler av fellesgjelden nedbetales uten at innbetalingen gis tilsvarende panterett. I realiteten blir deler av fellesgjelden refinansiert uten at det stilles samme sikkerhet.

Andelseierne får utbetalt innskuddet når långiver har fått full dekning av restgjeld og renter. I borettslag med høy andel fellesgjeld er det større fare for at andelseierne taper innskuddet helt ved konkurs. Dersom den individuelle nedbetalingen har regressrett mot borettslaget sikret med sideordnet pant i långivers panterett får denne samme prioritet som fellesgjelden. Regressretten reduseres i takt med de øvrige andelseieres kollektive nedbetaling av fellesgjelden



dersom dette er avtalt.<sup>111</sup> I den situasjonen vil muligheten til tilbakebetaling ved konkurs være stor.

I borettslag hvor den individuelle nedbetalingen ikke er pantesikret, vil den ha samme prioritet som avdrag betalt gjennom felleskostnader. Andelseier har nedbetalt mer enn de øvrige og har dermed større risiko for tap.

## 5.8 Oppsummering

IN-ordningen er et resultat av ønsket om å gjøre borettslagsformen mer attraktiv for personer som ikke ønsker en kollektiv finansiering. Borettslaget blir dermed mer likestilt med eierseksjonssameie. Boligbyggelagenes eksistens er basert på borettslaget og de jobber aktivt med å tilpasse det etter markedets behov og preferanser. Utfordringene knyttet til IN-ordningen er i stor grad løst når det gjelder tilknyttede borettslag. Problemet er at de frittstående borettslagene også ønsker å tilby IN-ordning, men har ofte mindre kvalitetskontroll på utførelsen av IN-ordningen. Lovgiver har valgt å la det være opp til partene selv å ivareta sine interesser. Dette til tross for at Husbanken i høringsrunden til lovrevisjonen sterkt anbefalte en utredning av IN-ordningen hvis den fortsatt skulle være tillatt. Risikoen tilknyttet ordningen tilsier at det er behov for en lovregulering. Det faktum at den gjelder forbrukernes sikkerhet til hus og hjem forsterker behovet. Lovregulering skjer gjerne etter at problemer har oppstått og behovet blir så sterkt at lovgiver ikke har noe annet valg enn å ta tak i det.

Rentene har holdt seg lave med unntak av en kort periode knyttet til finanskrisen i 2007-2010. Som en følge av dette unngikk man en konkursbølge blant borettslagene, men det er grunn til å merke seg at det ble en økning i 2009. Dette viser at borettslagene er sårbare ved en finansiell krise i Norge. Konkursreglene for borettslag kom først når det var et behov for dem under bolig- og bankkrisen på slutten av 1980-tallet. Dette taler for at lovgiver bør gå inn og lovregulere hvilken sikkerhet en individuell nedbetaling skal ha. Dette bør gjøres i forkant og slik at den usikkerhet som er knyttet til IN-ordningen i dag fjernes.

---

<sup>111</sup> Reduksjon av regresskravet er tatt med i NBBLs standardavtale.

Denne gjennomgangen av IN-ordning har vist at det er særlig tre forhold som skaper usikkerhet:

- i. Pantesikring av innbetalingen,
- ii. rentebytteavtale (renteswap) og
- iii. informasjon til kjøper om risiko knyttet til IN-ordning.

*i. Pantesikring av innbetalingen.* Problemet kan løses ved å sidestille opprinnelig innskudd og nedbetalt fellesgjeld. Begge to blir pantelikret med prioritet bak fellesgjelden. Ved etablering blir det tinglyst to pantedokumenter med sidestilt prioritet. Innskuddet blir pantelikret på samme vis som i dag. Det tinglyses en gjort panterett med liklydende beløp som fellesgjelden. Eiendommens historiske kostpris blir pantelikret som fellesgjeld til långiver, innskudd til andelseierne og nedbetalt fellesgjeld til andelseierne. Den samlede gjeld forblir konstant ved at långivers fordring reduseres i samme grad som nedbetalt fellesgjeld øker. Andelseiers tilførsel av egenkapital pantelikes i eiendommen uavhengig av når og hvordan betalingen er foretatt. Andelseierne vil over tid få lik eiertilknypning ettersom gjelden i borettslaget nedbetales uavhengig om det er foretatt ved innskudd, individuell nedbetaling og/eller kollektiv nedbetaling. Rettsvernet til den individuelle nedbetaling sikres uten at dette er uttrykkelig avtalt. Forhåpentligvis vil arbeidet med å administrere IN-ordningen også forenkles av denne løsningen.

Lovteknisk kan det løses ved å tilføye en ny lovbestemmelse i borettslagslova:

#### § 2-17. Pantelikring av nedbetalt fellesgjeld

(1) Den samlede nedbetaling av fellesgjeld skal sikres med pant i de faste eiendommene laget har med samme prioritet som innskuddet. Pantedokument skal lyde på samme beløp som fellesgjeld omtalt i bygge- og finansieringsplanen, og lån som blir tatt opp med samtykke etter § 8-9 nr. 4. Panteretten skal tinglyses med felleskapet av innskytere som panthaver. Styret kan disponere som panthaver på vegne innskyterne.

(2) Laget kan ikke ta i mot innbetalinger fra andre enn andelseier. Innbetaling til avdrag kan ikke kreves inn før panteretten er tinglyst med rett prioritet.

(3) Nedbetalt fellesgjeld kan bare kreves tilbakebetalt ved oppløsning av laget, om ikke annet blir vedtatt i samsvar med § 3-3. Eierskap til panteretten kan ikke skilles fra andelen.

Det vil fortsatt være behov for avtaler ved etablering av individuell nedbetaling. Det er forutsett i burettslagslova § 2-15 andre punktum. Men avtalen kan være mindre omfangsrik enn dagens NBBL standardavtale. Ved å lovregulere hvilken sikkerhet nedbetalingen skal ha, reduserer det risikoen knyttet til avtaleverket. Det er problematisk at avtalen kun er tilgjengelig for borettslag med tilknytning til NBBL. Av hensyn til forbrukerne bør det utarbeides en standardavtale som er tilgjengelig for alle, tilsvarende systemet med standardkontrakter i entrepriseforhold.

Standardavtalen til NBBL bør presiseres slik at det ikke er tvil om en individuell nedbetaling er knyttet andelen og ikke kan separeres. I dag inneholder avtalen kun en bestemmelse om at rettighetene til IN-avtalen følger andelen ved salg.

*ii. Rentebytteavtaler (renteswap).* De to lagmannsrettsdommene som omhandler IN-ordning, gjelder tvister som har oppstått som følge av at borettslaget har inngått rentebytteavtale. Det er et komplisert produkt som forutsetter særlig kunnskap.. Dette taler for at det bør innføres forbud mot at borettslag kan inngå avtaler om rentebytteavtale. Styremedlemmer i borettslag er det i kraft av å være andelseiere og kan i den sammenheng ikke betraktes som profesjonelle. Eksisterende og fremtidig andelseiere har normalt ikke tilstrekkelig fagkunnskap til å forstå rekkevidden av at borettslaget inngår en rentebytteavtale. I den ene dommen viste det seg at heller ikke boligbyggelagets forretningsfører hadde gjort det. Samlet sett taler dette for at rentebytteavtaler bør forholdes aktører som har tilstrekkelig kunnskap om produktets egenskaper og risiko.

*iii. Informasjon til kjøper om risiko knyttet til IN-ordning.* Informasjonsplikten er løst ved lovendringene som kom i kjølvannet av NOU 2009:17. Brudd på informasjonsplikten knytter seg, etter mitt syn, til manglende kunnskap om IN-ordningen og særskilte vilkår i låneavtalen. I forbindelse med innhenting av informasjon til denne oppgaven har jeg hatt kontakt med diverse eiendomsmeglere og forretningsførere. Uten unntak har disse vist en manglende forståelse og kunnskap om hva en IN-ordning i praksis dreier seg om. Det blir vanskelige å oppfylle informasjonsplikten overfor kjøper når verken forretningsfører eller megler har tilstrekkelig kunnskap.

## 6 Litteraturliste

### Bøker og tidsskriftsartikler

- Andenæs                      Andenæs, Mads Henry. *Rettskildelære*, 2. utgave. Oslo, 2009.
- Arntsen                      Arntsen, Dag Rune, Sverre Bugge og Tore Johannessen.  
*Høyt og lavt: En undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld*. Oslo, 2006. (NBBL 2006).
- Augdahl                      Augdahl, Per. *Den norske obligasjonsretts almindelige del*. 5. utgave, Oslo, 1978.
- Barlindhaug                  Barlindhaug, Rolf, Kim Astrup og Berit Nordahl.  
*Lavinnskuddsboliger – en felle for boligkjøpere?* Oslo, 2009. (NIBR-rapport 2009:7).
- Bergsåker                      Bergsåker, Trygve. *Pengekravsrett*. 2. utgave. Oslo, 2011.
- Bråthen                      Bråthen, Tore. *Eiendomsmeglingsloven, kommentarutgave*. Oslo, 2012.
- Falkanger                      Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger. *Tingsrett*. 7. utgave. Oslo, 2013.
- Hagen                          Hagen, Ørnulf, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller.  
*Eierseksjonsloven, kommentarutgave*. 2. utgave. Oslo, 2008.
- Hagstrøm                      Hagstrøm, Viggo. *Direktekrav i formueretten*.  
I: Tidsskrift for rettsvitenskap. Årg. 114 (2001), side 288-300.
- Hagstrøm                      Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*, 2. utgave. Oslo, 2011.
- Lilleholt (1998)              Lilleholt, Kåre.  
*Litt om sampant*. I: Stat, politikk og folkestyre: festskrift til Per Stavang på 70-årsdagen, 19. februar 1998, David R. Doublet (red.). Bergen, 1998, side 723-729.
- Lilleholt (2006)              Lilleholt, Kåre, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs.  
*Borettslovkommentaren: lov om bustadbyggjelag av 6. juni 2003, lov om burettslag av 6. juni 2003*. Stavanger, 2006.
- Lilleholt (2010)              Lilleholt, Kåre.  
*Kommentarer til burettslagslova*. I: Gyldendal Rettsdata.  
www.retsdata.no (2010) [sitert 14.02.2014]. note 14
- Monsen                      Monsen, Norvald. *Regnskapsregler for boligbyggelag og borettslag*.  
I: MAGMA - Econas tidsskrift for økonomi og ledelse. (2010).  
Nr: 8-2010. (sitert fra magma.no).

Mæland	Mæland, Martin. <i>Boligsamvirket i endring</i> . I: OBOS-bladet. nr. 3. (2014), side 7.
Rosén	Rosén, Karl og Dag Henden Torsteinsen. <i>Eiendomsmegling, rettslige spørsmål</i> . 2. utgave. Oslo, 2008.
Wyller	Wyller, Christian Fr. <i>Boligrett</i> . 5. utgave. Stavanger, 2009.

### **Forarbeider**

NOU 2000:17 *Burettsslovene*

NOU 2009:17 *Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag*

Prop. 115 L (2009-2010) *Endringer i burettslagslova mv.*

Innst. 326 L (2009-2010) *Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i burettslagslova mv.*

### **Nettsider**

Husbanken. *Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag*. (2011) 06.10.2011.

<http://www.husbanken.no/kunde-i-husbanken/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-i-borettslag/> [sitert 10.02.2014].

OBOS. *Historien om OBOS*.

<http://www.obos.no/om-obos/obos-historie> [sitert 19.04.2014].

NBBL. *Bolig Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)*. (2010) 19.02.2010.

<http://www.nbbl.no/Boligfakta/Temaartikler/Borettslag-og-sameier/articleType/ArticleView/articleId/132/Individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-IN-ordning> [sitert 15.01.2014].

Dagens Næringsliv. *Fellesgjelden din er blitt svindyr*. (2009) 24.03.2009.

<http://www.dn.no/privatokonomi/article1637282.ece> [sitert 14.04.2014].

### **Høyesterettsdommer**

Rt. 1993 side 183

Rt. 1994 side 792

Rt. 1997 side 1029  
Rt. 1999 side 408  
Rt. 2005 side 1757  
Rt. 2008 side 385  
Rt. 2008 side 976  
Rt. 2010 side 669  
HR-2013-1058-U

### **Lagmannsrettdommer**

RG 1999 side 1590 (Gulating lagmannsrett)  
LE-1990-634  
LE-2008-068252  
LB-2007-94076  
LB-2009-121529  
LG-2012-183280  
LG-2012-48709

### **Tingrettsdommer**

RG 1993 side 800 (Oslo Byrett)  
RG 2000 side 949 (Trondheim Byrett)

### **Finanstilsynet**

Rundskriv 4/2011: Regelendringer for borettslagsboliger  
Brev av 24.06.2008: 7264/8 Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt

### **Finansklagenemnda –Forsikring**

Forsikringsskadenemndas uttalelse – FSN-4688

### **Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester**

KEM-2008-62  
KEM-2009-145